

Eftirlitsnefnd fasteignasala

Reykjavík, 22. janúar 2018.

Efni: Afgreiðsla eftirlitsnefndar í tengslum við sölu fasteignar að [X]. (mál nr. K-013-17).

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] lfs., [B] lfs. og [C] lfs. hjá [D].

B. Málsmeðferð eftirlitsnefndar og gagnaöflun.

Eftirlitsnefnd fasteignasala móttók kvörtun kvörtun frá [E] (hér eftir nefnd „kvartandi“), hinn 21. ágúst 2017 og var málinu gefið númerið K-013-17 í málaskrá nefndarinnar. Kvörtunin lýtur að starfsháttum [D] við milligöngu um sölu fasteignar að [X], en kvartandi er tilgreind sem kaupandi fasteignarinnar.

Meðfylgjandi kvörtun var greiðslukvittun, dags. 21. ágúst 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 fasteignasöluinnar en samkvæmt fyrirbyggjandi gögnum vottar [A] lfs. kauptilboð, dags. 28. febrúar 2017. Þá vottar [B] lfs. fyrirbyggjandi kaupsamnings, dags. 12. apríl 2017. Af fyrirbyggjandi kvörtun má ráða að gerðar séu athugasemdir við starfshætti [F] lfs., [A] lfs, [C] lfs. og [G] lögfræðings. Afmarkaðist aðild í upphafi að framangreindum aðilum en með hliðsjón af andmælum tók aðildin breytingum við meðferð málsins fyrir nefndinni og afmarkast nú við tilvitnaða fasteignasala, er önnuðust skjalagerð og samskipti við kvartanda vegna málsins.

Af erindi kvartanda má ráða að kvartandi telji upplýsingar í söluýfirliti hafa verið ófullnægjandi þar sem ekki hafi verið upplýst um galla á eigninni. Þá hafi löggiltur fasteignasali ekki verið viðstaddur við undirritun kaupsamnings. Sömuleiðis telji kvartandi að hlutaðeigandi fasteignasalar hafi ekki gætt hagsmuna hennar sem kaupanda við sölumeðferð fasteignarinnar.

Meðfylgjandi kvörtun var að finna söluýfirlit vegna fasteignarinnar, samþykkt kauptilboð dags. 28. febrúar 2017, kaupsamning dags. 12. apríl 2017, yfirlýsing húsfélags, dags. 27. janúar 2017, upplýsingar frá Þjóðskrá Íslands, kostnaðaráætlun, töluvert magn tölvupóstsamskipta og önnur gögn.

Hinn 30. ágúst 2017 óskaði eftirlitsnefnd eftir andmælum og frekari gögnum frá hlutaðeigandi fasteignasöllum. Andmæli [A] lfs. fyrir hönd [D], bárust eftirlitsnefndinni hinn 11. september

Eftirlitsnefnd fasteignasala

2017. Meðfylgjandi andmælum var skjalagerð vegna fasteignarinnar ásamt kostnaðaruppgjöri og afsali, dags. 7. september 2017.

Þá barst eftirlitsnefnd tölvupóstur frá kvartanda, dags. 26. nóvember 2017, þar sem upplýst var um lyktir máls og var meðfylgjandi tölvupósti að finna kostnaðaruppgjör og afsal.

Að lokinni yfirferð fyrirbyggjandi gagna ásamt því að afla einnig opinberra gagna, taldi eftirlitsnefnd málið nægilega upplýst. Með vísan til þess og með tilliti til þess að meðfylgjandi andmælum hlutaðeigandi fasteignasala var ekki að finna gögn sem ekki höfðu þegar komið fram við meðferð málsins taldi eftirlitsnefnd sér fært að lýsa gagnaöflun lokinni.

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

Með hliðsjón af kvörtun, fyrirbyggjandi andmælum og öðrum gögnum málsins eru málavextir þeir að kvartandi keypti fasteign fyrir milligöngu [D] sem annaðist sölumeðferð á fasteignni að [X]. Af fyrirbyggjandi kvörtun má ráða að gerðar séu athugasemdir við starfshætti [F] lfs., [A] lfs., [C] lfs. og [G], lögfræðings. Þá vottar [B] lfs. fyrirbyggjandi kaupsamning.

Af erindi kvartanda má ráða að íbúðarkaupin hafi verið fyrirhuguð fyrir dóttur kvartanda en forsenda fyrir kaupunum hafi verið sú að fá myglulausa eign vegna veikinda hennar. Samkvæmt kvörtun var fasteignin að [X] skoðuð tvisvar af kvartanda, hinn 30. janúar 2017 og 27. febrúar 2017. Í samþykktu kauptilboði, dags. 28. febrúar 2017, er kaupverð fasteignarinnar tilgreint fjárhæð kr. 38.000.000. Þá er að finna eftirfarandi fyrirvara í fyrirbyggjandi kauptilboði:

„Kaupandi gerir tilboð þetta með fyrirvara um ástandsskoðun á eigninni sem skal fara fram eigi síðar en þrem dögum frá samþykki tilboðs. Kaupanda er kunnugt um að eignin er í húsi byggðu 1934 og að innréttingar og gólfefni eru gömul. Ástandsskoðun mun taka mið af því.“

Í erindi kvartanda kemur fram að smiður hafi ekki verið tiltækur en kvartandi hafi fengið ófaglærðan kunningja til að skoða eignina.

Í kvörtun kemur í fyrsta lagi fram að kvartandi telji upplýsingar í söluyfirliti rangar, ekki hafi verið getið um galla á eigninni.

Þá eru í öðru lagi gerðar athugasemdir við að ekki hafi verið löggiltur fasteignasali viðstaddur við undirritun kaupsamnings. Starfsmaður hlutaðeigandi fasteignasölu, [G] lögfræðingur, hafi haldið fundinn. Kaupsamningur, dags. 12. apríl 2017, er vottaður af [B] lfs. sem samkvæmt kvartanda sat ekki kaupsamningsfund.

Í þriðja lagi gerir kvartandi athugasemdir er varða framgöngu seljanda við sölumeðferðina, s.s. að skrifa undir kaupsamning án þess að rita eftirnafn sitt, skilja eftir ónothæfan þurrkara í eigninni og fyrir að upplýsa ekki um fúkkalykt á baðherbergi fasteignarinnar.

Í fjórða lagi gerir kvartandi athugasemdir við að ekki hafi verið upplýst um galla á eigninni en komið hafi í ljós að mygla væri í íbúðinni. Fram kemur í kvörtun að kvartandi hafi upplýst hlutaðeigandi fasteignasala, [A] lfs. um framangreint. Meðfylgjandi kvörtun var að finna svarbréf hlutaðeigandi fasteignasala, dags. 24. apríl 2017. Þar kemur eftirfarandi fram um myglu á baðherberginu:

Eftirlitsnefnd fasteignasala

„Þetta kemur verulega á óvart, sérstaklega þar sem það var fyrirvari í tilboðinu um ástandsskoðun og það mætti aðili á þínum vegum á staðinn til að skoða. Ég man að ég hvatti þig sérstaklega til að láta skoða þetta vel vegna þess sem dóttir þín lenti í.“

Fram kemur í kvörtun að kvartandi telji það rangt að hlutaðeigandi fasteignasali hafi hvatt hana til ástandsskoðunar.

Í fimmta lagi má ráða af kvörtun að kvartandi telji sig ekki hafa fengið fullnægjandi leiðbeiningar í kjölfar meintra galla. Í fyrrgreindum tölvupósti frá hlutaðeigandi fasteignasala, dags. 24. apríl 2017, er kvartanda leiðbeint um að fá aðila til að leggja mat á tjónið og kostnað við úrbætur svo unnt væri að bera það undir seljanda. Af tölvupóstsamskiptum sem fylgdu með kvörtun má ráða að kvartandi hafi ennfremur haft samband við seljanda og að hlutaðeigandi fasteignasala hafi haft milligöngu um samskipti þeirra á mill er varða meinta galla á eigninni.

Þá telur kvartandi að hlutaðeigandi fasteignasalar hafi gengið fram sem málsvari seljenda í málinu. Samkvæmt kvörtun var kvartandi boðuð til sáttafunds sem fara skyldi fram 25. júlí 2017 og var henni tilkynnt að seljandi myndi hafa lögfræðing með í för og var kvartanda ráðlagt slíkt hið sama. Sáttafundinn sátu, auk kaupanda og seljanda og lögmanns hans, [C] lfs. og [G], lögfræðingur. Fram kemur í kvörtun að kvartandi er sjálf lögfræðimenntuð og hafði hún vinkonu með á fundinn sér til stuðnings. Var kvartanda á sáttafundi þessum boðin afsláttur að fjárhæð kr. 500.000, sem kvartandi samþykkti með tölvupósti, dags. 27. júlí 2017, með þeim fyrirvara að veittur yrði frestur til greiðslu eftirstöðva afsals þar til niðurstaða lægi í máli þessu fyrir eftirlitsnefnd. Ekki var fallist á það að veita frest af hálfu seljanda. Að mati kvartanda gættu fulltrúar fasteignasölnunnar ekki hagsmuna hennar við fundinn heldur einungis hagsmuna seljanda auk þess sem fulltrúar fasteignasölnunnar hafi brugðið sér afsíðis með seljanda á fundinum til ráðfæringa, án þess að veita kvartanda kost á hinu sama.

Samkvæmt erindi kvartanda var í kostnaðaruppgjöri, þar sem framangreinds afsláttur er getið, bætt við skilmála er kvað á um að með afslættinum sé seljandi ekki að viðurkenna bótaskyldu né að um galla sé að ræða. Þá kemur þar ennfremur fram að málinu sé lokið milli aðila og þeir eigi ekki frekari kröfur á hvorn annan vegna meintra galla. Var kvartandi ekki tilbúin til að fallast á þessa skilmála og neitaði að skrifa undir.

Þá kemur fram í erindi kvartanda að hún hafi í kjölfarið mætt á starfstöð hlutaðeigandi fasteignasala, hinn 9. ágúst 2017, með eftirstandandi afsalsgreiðslu í lausafé og óskaði þar eftir að [C] lfs. vottaði til um efndir. Var því neitað. Afsalsgreiðslan hafi því á þeim tímapunkti ekki verið greidd og seljandi hafi í framhaldinu komið málinu í innheimtu.

Að lokum kemur fram í erindi kvartanda að hún meti tjón sitt að lágmarki að fjárhæð kr. 4.000.000.

Eftirlitsnefnd bærust andmæli [A] lfs. fyrir hönd hlutaðeigandi fasteignasölu, hinn 11. september 2017. Er þar athugasemdum kvartanda varðandi meint brot á lögum nr. 70/2015 alfarið mótmælt.

Í andmælum hlutaðeigandi fasteignasala kemur fram að kvartandi hafi verið hvattur til að framkvæma ástandsskoðun ásamt því að henni hafi verið kunnugt um aldur eignarinnar. Þá hafi ástandsskoðun farið fram og ekkert komið þar fram. Á kaupsamning hafi sömuleiðis verið bætt við á bakhlið hans ákvæði vegna ástandsskoðunar, þar sem eftirfarandi kemur fram:

Eftirlitsnefnd fasteignasala

„Samkvæmt kauptilboði lét kaupandi fara fram ástandsskoðun á eigninni á eigin vegum og gerir engar athugasemdir við ástand hennar.“

Þá hafi sömuleiðis verið bætt við ákvæði í kaupsamning þess efnis að fataskápur og þvottavél fylgi með og seljandi beri ekki ábyrgð á notuðum tækjum.

Fram kemur í fyrirbyggjandi andmælum að starfsmenn fasteignasölunnar hafi leitast við að leiðbeina kvartanda sem ekki hafi viljað taka leiðbeiningum og að kvartandi hafi gert þeim skýrlega grein fyrir því að hún teldi þau ekki vinna að sínum hagsmunum. Þá hafi kvartandi ítrekað verið hvött til að leita sér aðstoðar lögmans.

Þá kemur fram að erfiðlega hafi gengið að ná sáttum varðandi eftirstandandi afsalsgreiðslu en á endanum hafi seljandi fengist til að fallast á áður boðin afslátt að fjárhæð kr. 500.000, ásamt því að fella niður allan innheimtu kostnað. Í kjölfarið hafi undirritun afsals farið fram sem og kostnaðaruppgjör þar sem samkomulag vegna afsláttarins kom fram.

Samkvæmt andmælum sat [G] lögfræðingur, kaupsamningsfund en [B] lfs. las yfir skjölin og vottaði þau. Þá hafi [C] lfs. setið afsalsfundinn, undirbúið skjölin og vottað.

Eftirlitsnefnd barst hinn 26. nóvember 2017, tölvupóstur frá kvartanda þar sem fram kemur að kvartandi hafi neyðst til að taka afarkostum seljanda með fyrirvörum hans þar sem henni hafi ekki verið stætt á að bíða eftir niðurstöðu dómstóla.

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. Þá telur kvartandi að upplýsingar samkvæmt söluyfirliti hafi verið í ósamræmi við ástand fasteignarinnar þar sem ekki hafi verið getið um galla á eigninni. Þá eru gerðar athugasemdir við leiðbeiningar hlutaðeigandi fasteignasala varðandi meinta galla á eigninni.

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.

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.

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. 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.

Eftirlitsnefnd fasteignasala

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.

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 ólögætir, ósamngjarnir 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 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.

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 kaupanda og seljenda fasteignar.

E. Niðurstaða og álit eftirlitsnefndar.

Eins og kvörtun er úr garði gerð og með hliðsjón af fyrirliggjandi gögnum, lýtur umkvörtunarefni málsins m.a. að því að kvartandi telur hlutaðeigandi fasteignasala ekki hafa gætt hagsmuna sinna sem kaupanda að fasteign og ekki hafi verið getið um galla á fasteigninni að [X]. Upplýsingar samkvæmt söluyfirliti fasteignarinnar hafi því verið í ósamræmi við ástand fasteignarinnar. Einnig eru gerðar athugasemdir við að enginn löggiltur fasteignasali hafi setið kaupsamningsfund ásamt því að gerðar eru athugasemdir við leiðbeiningar hlutaðeigandi fasteignasala varðandi meinta galla á eigninni.

Eftirlitsnefnd fasteignasala

Hvað varðar athugasemdir kvartanda er varða leiðbeiningarskyldu hlutaðeigandi fasteignasala í kjölfar galla tekur eftirlitsnefnd fram að í málinu liggur fyrir töluvert magn tölvupóstsamskipta á milli kvartanda og starfsmanna [D] þar sem leitast er við að leiðbeina kvartanda. Vísar eftirlitsnefnd t.a.m. til fyrirbyggjandi tölvupósts, dags. 24. apríl 2017, þar sem [A] lfs. leiðbeinir aðila um að leggja mat á tjónið og kostnað við úrbætur svo unnt væri að bera það undir seljanda. Þá verður ekki annað ráðið af fyrirbyggjandi gögnum en að starfsmenn hlutaðeigandi fasteignasölu hafi leitast við að setta aðila, m.a. haldið sáttafund hinn 27. júlí 2017. Þá verður ekki annað séð en að leitast hafi verið við að svara fyrirspurnum og tölvupóstum eftir bestu getu. Eftirlitsnefnd gerir ekki athugasemd við starfshætti og leiðbeiningar hlutaðeigandi fasteignasala hvað þetta varðar enda í samræmi við góða venju í fasteignasölu. 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. Með vísan til framangreinds er það því niðurstaða eftirlitsnefndar hvað þennan þátt varðar að kaupandi hafi ekki orðið fyrir tjóni sem rekja má til brota fasteignasalans á starfskyldum sínum.

Þá eru í kvörtun gerðar athugasemdir við að enginn löggiltur fasteignasali hafi setið kaupsamningsfund, hann hafi einungis setið starfsmaður fasteignasölnnar, [G], lögfræðingur. Hins vegar er fyrirbyggjandi kaupsamningur, dags. 12. apríl 2017, vottaður af [B] lfs. Fær þetta stöð í andmælum hlutaðeigandi fasteignasölu þar sem fram kemur að [G] hafi setið fundinn en [B] yfirfarið skjalið og vottað.

Eftirlitsnefnd gerir athugasemdir við þessi vinnubrögð og áréttar að samkvæmt 2. gr. fsl. er þeim einum heimilt að hafa milligöngu fyrir aðra um kaup, sölu eða skipti á fasteignum sem hafa til þess löggildingu sýslumanns. Samkvæmt upplýsingum eftirlitsnefndar hefur viðkomandi starfsmaður hlutaðeigandi fasteignasölu hvorki öðlast löggildingu né hefur hún fengið veitta starfsheimild frá eftirlitsnefnd á grundvelli 8. gr. a. fsl., en handhafar slíkrar heimildar hafa formlegar heimildir að lögum til að sinna mjög afmörkuðum verkefnum sem talin upp eru með tæmandi hætti í lögum nr. 70/2015.

Eftirlitsnefndin tekur fram að til samræmis við skýr ákvæði laga nr. 70/2015 bar fasteignasala að sitja alla fundi þar sem skjöl eru undirrituð, sbr. 3. mgr. 16. gr. fsl. Hins vegar má ráða af gögnum málsins að löggiltur fasteignasali fór yfir skjöl er varða milligöngu um sölu fasteignarinnar og staðfestir þau með vottun sinni. Hlutaðeigandi faasteignasali er sá sem ábyrgðina ber og er máli þessu beint að honum sem aðila máls lögum samkvæmt. Þá verður ekki séð að þessi vinnubrögð né skjalagerð hlutaðeigandi fasteignasala hafi valdið kvartanda tjóni hvað þetta atriði varðar.

Hvað varðar álitafni um galla á fasteigninni sem kvartandi festi kaup á að [X] skal tekið fram að slíkt umkvörtunarefni fjallar 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. Af kvörtun má ráða að kvartandi hafi skoðað eignina í tvígang, í janúar 2017 og aftur í febrúar 2017, áður en kauptilboð var gert í eignina. Þá er gerður fyrirvari af hálfu kvartanda í fyrirbyggjandi kauptilboði, dags. 28. febrúar 2017. Þá kemur fram í kvörtun að kvartandi hafi fengið ófaglærðan kunningja til að skoða eignina. Vert er að taka fram að ekki verður lögð sú skylda á fasteignasala við milligöngu um sölu á fasteign að sjá til þess að kaupandi, sem sett hefur fram slíkan fyrirvara, framkvæmi slíka ástandsskoðun ásamt fagmanni. Er slíkt undir kaupanda eignarinnar komið. Þá kemur ennfremur fram í kvörtun að forsendur fasteignakaupanna hafi verið að festa kaup á eign sem laus væri við myglu sökum veikinda hjá dóttur kaupanda. Að mati eftirlitsnefndar hafi það gefið kaupanda tilefni til að ganga úr skugga um að eignin væri

Eftirlitsnefnd fasteignasala

laus við slíkt. Þá verður ekki litið fram hjá þeirri staðreynd að kaupandi og seljandi hafa komist að samkomulagi sín á milli um afslátt að fjárhæð kr. 500.000, og fær það stoð í fyrirbyggjandi kostnaðaruppgjöri.

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, en réttur aðila og úrræði í þeim efnum er verndaður af ákvæðum laga um fasteignakaup, nr. 40/2002. Er fyrirnefnt ákvæði reglugerðarinnar til samræmis við afmörkun á valdsviði eftirlitsnefndar eins og það hefur verið túlkað m.t.t. ákvæða laga nr. 70/2015. Í ljósi framangreinds mun eftirlitsnefndin ekki í máli þessu taka afstöðu til þess hluta umkvörtunarefnis sem snýr að slíkum ágreiningi á milli kaupanda og seljanda.

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. 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. 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.

Eftirlitsnefnd beinir þeim tilmælum til hlutaðeigandi fasteignasala að þeir gæti að því framvegis að löggiltur fasteignasali sitji alla fundi með kaupendum og seljendum þar sem undirritun skjala fer fram, sbr. m.a. 3. mgr. 16. gr. fsl.

Í ljósi alls framangreinds og með hliðsjón af umkvörtunarefninu, 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.

Með hliðsjón af niðurstöðu eftirlitsnefndar í málinu og í ljósi þess að ekki er fallist á kröfur kvartanda rennur kvörtunargjald í ríkissjóð, sbr. 3. mgr. 20. gr. laga nr. 70/2015, sbr. 2. mgr. 14. gr. reglugerðar um eftirlitsnefnd fasteignasala, nr. 931/2016.

Niðurstöður eftirlitsnefndar í kvörtunarmálum fela 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