

Eftirlitsnefnd fasteignasala

Reykjavík, 28. mars 2018.

Efni: Afgreiðsla eftirlitsnefndar í tengslum við sölu á fasteign að [X]. (mál nr. K-015-17).

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 auk kvartenda, [A] lfs. hjá [B].

B. Málsmeðferð eftirlitsnefndar og gagnaöflun.

Eftirlitsnefnd fasteignasala móttók kvörtun frá [C] hdl. fyrir hönd [D] og [E] (hér eftir nefnd „kvartendur“), hinn 7. september 2017 og var málinu gefið númerið K-015-17 í málaskrá nefndarinnar. Kvörtunin lýtur að starfsháttum starfsmanna [B] við milligöngu um sölu fasteignar að [X], þar sem kvartendur eru tilgreind kaupendur eignarinnar.

Meðfylgjandi kvörtun var greiðslukvittun, dags. 7. september 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.

Af fyrirliggjandi kvörtun má ráða að [A] lfs. hafi annast sölumeðferðina en hún vottar fyrirliggjandi kauptilboð, dags. 4. maí 2017 og fyrirliggjandi kaupsamning dags. 19. maí 2017. Afmarkast aðild í málinu að framangreindum aðila en kvörtunin var einnig send [F] lfs., eiganda fasteignasölnunnar til upplýsinga.

Í kvörtun eru gerðar athugasemdir við starfshætti [B], nánar tiltekið starfshætti [A] lfs., sem annaðist milligöngu um sölu fasteignarinnar. Af kvörtun verður ráðið að kvartendur telji hlutaðeigandi fasteignasala hafa brotið gegn lögum um sölu fasteigna og skipa, nr. 70/2015, með vísan til 14. gr. laganna er fjallar um sjálfstæði fasteignasala í störfum sínum, þar sem ekki hafi verið upplýst um tengsl hlutaðeigandi fasteignasala við seljanda. Þá telji kvartendur að hlutaðeigandi fasteignasali hafi þegið þóknin sem hún hafi ekki átt rétt á.

Meðfylgjandi kvörtun var að finna skjalagerð vegna fasteignarinnar, s.s. söluyfirlit, þjónustusamning um vinnu í þágu kaupanda, dags. 4. maí 2017, kauptilboð, dags. 4. maí 2017, kaupsamning, dags. 19. maí 2017 og hluta úr minningargrein frá mbl.is.

Hinn 21. september 2017 óskaði eftirlitsnefnd eftir andmælum og frekari gögnum frá hlutaðeigandi fasteignasala, [A] lfs. Andmæli og frekari gögn bárust eftirlitsnefndinni hinn 6. október 2017. Meðfylgjandi andmælum var skjalagerð vegna sölnunnar, tölvupóstsamskipti, skjáskot af ummælum frá samfélagsmiðlum, upplýsingar frá Þjóðskrá Íslands, matsgerð og kostnaðaruppgjör, dags. 4. maí 2017.

Í ljósi fyrirbyggjandi andmæla voru þau send kvartendum til upplýsinga og eftir atvikum frekari athugasemda með bréfi eftirlitsnefndar, dags. 1. nóvember 2017. Hinn 15. nóvember 2017 bárust eftirlitsnefnd viðbótarathugasemdir kvartenda. Þá aflaði eftirlitsnefnd einnig opinberra gagna. Afsal vegna eignarinnar að [X] var innfært til þinglýsingar hinn 21. ágúst 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 kvartendur festu kaup á fasteign að [X] og var kaupsamningur undirritaður hinn 19. maí 2017.

Samkvæmt erindi kvartenda, sem eftirlitsnefnd móttók hinn 7. september 2017, er kvartað undan söluferli eignarinnar hjá [B]. Seljandi var dánarbú sem sætti einkaskiptum. Krafa kvartenda lýtur að því að endurgreidd verði þóknun frá kaupendum að fjárhæð kr. 69.900 sem hlutaðeigandi fasteignasala hafi ekki átt rétt á að mati kvartenda.

Samkvæmt kvörtun telja kvartendur að hlutaðeigandi fasteignasali, [A] lfs., hafi leynt kaupendur þeirri staðreynd að hún var í sambúð með einum af erfingjum dánarbúsins sem seldi eignina og það feli í sér vanefnd á þjónustusamningi við kaupendur og broti á 14. gr. laga nr. 70/2015.

Meðfylgjandi kvörtun var að finna minningargrein um hina látnu, dags. 1. maí 2017, þar sem m.a. kemur fram að einn erfingja hinnar látnu sé í sambúð með hlutaðeigandi fasteignasala. Samkvæmt erindi kvartenda hafi hlutaðeigandi fasteignasali aðspurð hins vegar aðeins sagt sig og seljendur vera kunningja.

Þá var meðfylgjandi kvörtun að finna söluyfirlit, undirritað af kaupendum og seljendum, dags. 19. maí 2017, en þar er ekki að finna upplýsingar um eignatengsl og fram kemur í kvörtun að kaupendur hafi ekki undirritað yfirlýsingu þess efnis að þau hafi verið upplýst um slík eignatengsl.

Andmæli hlutaðeigandi fasteignasala, [A], bárust eftirlitsnefndinni hinn 6. október 2017. Þar er sjónarmiðum kvartenda alfarið hafnað.

Í andmælum hlutaðeigandi fasteignasala er fjallað um meinta galla á eigninni og samskiptum hlutaðeigandi fasteignasala við tryggnarfélag vegna þessa. Í ljósi þess að meintir gallar á eigninni er ekki umkvörtunarefni í málinu verða atriði er varða galla ekki rakin nánar hér.

Samkvæmt andmælum hlutaðeigandi fasteignasala voru kaupendur óánægð með störf fasteignasölunar og látið það í ljós á samfélagsmiðlum, af andmælum hlutaðeigandi fasteignasala verður ráðið að hún telji kvartendur hafa ætlað sér frá upphafi að ná fram afslætti á eigninni. Haldinn var fundur með kaupendum og [F] lfs. og eiganda fasteignasölunnar þar sem kaupendur hefðu farið fram á endurgreiðslu umslýsligjalds. Því hafi verið hafnað.

Þá kemur fram í andmælum hlutaðeigandi fasteignasala að hún sé í sambúð með einum erfingja hinnar látnu og að þau hafi verið í sambúð í rúm ár þegar sala fasteignarinnar fór fram. Þau séu hins vegar ekki í skráðri sambúð né hafi sameiginleg fjármál.

Að lokum kemur fram í andmælum hlutaðeigandi fasteignasala að það sé mat hennar að ekkert tjón hafi hlotist vegna framangreinds.

Í ljósi fyrirliggjandi andmæla hlutaðeigandi fasteignasala, þar sem athugasemdum kvartanda var alfarið mótmælt, voru andmælin send kvartanda með bréfi eftirlitsnefndar, dags. 1. nóvember 2017, til upplýsinga og eftir atvikum til frekari athugasemda. Frekari athugasemdir kvartanda bárust eftirlitsnefnd hinn 15. nóvember 2017, eru þar ítrekaðar fyrrum athugasemdir auk þess sem því er fagnað að fengist hafi viðurkennt um tengsl hlutaðeigandi fasteignasala við erfingja, en samkvæmt síðari athugasemdum kvartanda hafði reynst erfitt að fá það staðfest og er í athugasemdum kvartanda vísað til tölvupósts, dags. 27. júní 2017, þar sem [F] lfs. hafnar beiðni kvartanda um endurgreiðslu umsýslugjalds. Í tölvupóstinum tekur fasteignasalinn fram að varlega skuli farið í ásakanir sem ekki séu rökstuddar og söguskýringum um tengsl aðstandanda dánarbús við fasteignasala eða kunningssskap þeirra.

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 ekki hafi verið upplýst um tengsl hennar við einn af erfingjum dánarbúsins sem seldi fasteignina. Þá hafa kvartendur enn fremur gert kröfu um endurgreiðslu umsýslugjalds að fjárhæð kr. 69.900.

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 14. gr. fsl. er fjallað um að fasteignasali skuli vera sjálfstæður og óháður í störfum sínum. Samkvæmt 2. mgr. er fasteignasala óheimilt að taka eign til sölumeðferðar ef hann eða aðrir þeir sem tilgreindir eru í 1. mgr. eru eigendur hennar eða hluta nema fyrir liggi skýrar upplýsingar þar að lútandi í söluyfirliti eignar. Þá ber fasteignasala einnig að afla sérstakrar yfirlýsingar af hálfu tilboðsgjafa, áður en kauptilboð er gert, þess efnis að hann hafi verið upplýstur um eignatengsl fasteignasala eða annarra og geri ekki athugasemdir þar að lútandi. Fasteignasali ber sönnunarbyrði fyrir því að slík skrifleg yfirlýsing tilboðsgjafa hafi verið gefin áður en kauptilboð er gert í fasteign. Samkvæmt 3. mgr. 14. gr. skal fasteignasali greina aðilum með sannanlegum hætti frá upplýsingum sem hann eða starfsmenn hans búa yfir um eignina eða eiganda hennar sem þýðingu hafa við söluna og kaupandi eða seljandi hafa ekki aðgang að. Þá skal fasteignasali tilkynna aðilum tafarlaust með sannanlegum hætti hafi hann nokkurra annarra hagsmuna að gæta en þeirra er varða greiðslu þóknunar og útlagðs kostnaðar, sbr. 4. mgr. 14. gr. fsl.

Í 15. gr. fsl. kemur fram að fasteignasali skuli gæta hagsmuna kaupanda og seljanda. Fasteignasali skal 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 ólögsmætir, ósanngjarnir eða óeðlilegir kostir í samningum.

Í 16. gr. fsl. kemur fram að fasteignasala er 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. Öll skjalagerð og samningsgerð skal 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. Fasteignasala ber að halda og sitja fundi seljanda við kaupanda við gerð kauptilboðs og kaupsamnings og staðfesta skjölin með undirritun sinni. Vottun fasteignasala á undirritun seljanda og kaupanda á kauptilboði eða kaupsamningi telst nægileg staðfesting viðkomandi skjala af hans hálfu.

Í 19. gr. fsl. er fjallað um hlutverk eftirlitsnefndar. Eftirlitsnefnd fasteignasala skal 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. Þá kemur fram í 4. mgr. 19. gr. fsl. 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 greiða 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.

Eftirlitsnefnd hefur yfirfarið fyrirleggjandi gögn málsins, andmæli hlutaðeigandi fasteignasala og viðbótarathugasemdir kvartanda. Líkt og rakið hefur verið lýtur úrlausn þessa máls að því að kvartandur telji hlutaðeigandi fasteignasala hafa brotið gegn 14. gr. laga nr. 70/2015, þar sem ekki hafi verið upplýst um tengsl hennar við einn af erfingjum dánarbús sem seldi fasteignina að [X]. Þá er gerð krafa um endurgreiðslu umsýslugjalds til fasteignasala, að fjárhæð kr. 69.900.

Samkvæmt 2. mgr. 14. gr. fsl. er fasteignasala óheimilt að taka eign til sölumeðferðar ef hann eða aðrir þeir sem tilgreindir eru í 1. mgr. ákvæðisins eru eigendur hennar eða hluta hennar nema fyrir liggja skýrar upplýsingar þar að lútandi í söluyfirliti eignar. Þá ber fasteignasala einnig að afla sérstakrar yfirlýsingar af hálfu kauptilboðsgjafa, áður en kauptilboð er gert, þess efnis að hann hafi verið upplýstur um eignatengsl fasteignasala eða annarra sem tilgreindir eru í 1. mgr. og að kauptilboðsgjafi gerir ekki athugasemdir þar að lútandi. Í 1. mgr. ákvæðisins er tekið fram að um sé að ræða maka fasteignasala, hvort sem um er að ræða hjón, aðila sem búa í óvígðri sambúð, aðila í staðfestri sambúð eða aðila í skráðir sambúð.

Af gögnum málsins er ljóst að hlutaðeigandi fasteignasali, [A], var á þeim tíma er sölumeðferð fasteignarinnar fór fram, í sambúð með [...], syni hinnar látnu og einn af erfingjum dánarbúsins sem seldi fasteignina að [X]. Þetta hefur hlutaðeigandi fasteignasali ennfremur staðfest með andmælum sínum. Í ljósi þessa hefði hlutaðeigandi fasteignasala borið að upplýsa um framangreind tengsl.

Eftirlitsnefnd tekur fram að hvergi í gögnum máls er að finna yfirlýsingu tilboðsgjafa í samræmi við 2. mgr. 14. gr. fsl. né kemur það skýrt fram í söluyfirliti vegna fasteignarinnar að um

eignatengsl sé að ræða, líkt og lög áskilja. Þá er í fyrirleggjandi kauptilboði, dags. 4. maí 2017, ekki að finna ákvæði þess efnis að kaupendum sé kunnugt um fyrirnefnd eignatengsl. Af gögnum málsins má ráða að kvartendur hafi ekki á neinum tímapunkti verið upplýst um eignatengsl heldur hafi þeim orðið kunnugt um þau við lestur minningargreinar um hina látnu.

Í 1. mgr. 15. gr. fsl. segir að fasteignasali skuli í hvívetna leysa af hendi störf sín svo sem góðar viðskiptavenjur og siðareglur bjóða. Skuli hann liðsinna báðum aðilum, seljanda og kaupanda, og gæta réttmætra hagsmuna þeirra. Eftirlitsnefnd telur það ámælisvert með tilliti til framangreindra krafna um hlutleysi, að hlutaðeigandi fasteignasali hafi ekki gætt að því að skýrlega komi fram í söluþingum um tengsl sín við einn af erfingjum dánarbúsins sem var seljandi fasteignarinnar né séð til þess að yfirlýsing tilboðsgjafa um að þeir hafi verið upplýstir um framangreind eignatengsl lægi fyrir áður en tilboð var gert í eignina.

Með vísan til framangreinds er það niðurstaða eftirlitsnefndar að skjalagerð hafi verið ábótavant og í andstöðu við lög nr. 70/2015, þá sérstaklega 14., 15. og 16. gr. þeirra, þar sem yfirlýsingu tilboðsgjafa um eignatengsl og samþykki þar á var ekki aflað áður en kauptilboð var gert í fasteignina að [X]. Þá var ekki að finna upplýsingar þess efnis í söluþingum.

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 að samningum séu ekki fyrir borð bornir. Þá skal eftirlitsnefnd 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, sbr. 1. mgr. 20. gr. fsl.

Með vísan til framangreinds er það mat eftirlitsnefndar að samnings- og skjalagerð hlutaðeigandi fasteignasala, [A] lfs. vegna fasteignarinnar að [X], hafi verið ábótavant og fari gegn ákvæðum laga nr. 70/2015 þar sem ekki var getið um tengsl hlutaðeigandi fasteignasala við einn af erfingjum dánarbúsins, sem var seljandi fasteignarinnar, hvorki í söluþingum né var aflað sérstakrar yfirlýsingar kaupenda þess efnis áður en kauptilboð var gert í eignina.

Með vísan til alls framangreinds er það álit eftirlitsnefndar að hlutaðeigandi fasteignasali hafi þegið þóknun sem hún átti ekki rétt á og fallast beri á kröfur kvartenda um endurgreiðslu umsýslugjalds. Ber því [B] að endurgreiða kvartendum umsýslugjaldið að fjárhæð kr. 69.900, sbr. 4. mgr. 19. gr. og 1. mgr. 20. gr. laga nr. 70/2015.

Í ljósi þess að það er afstaða eftirlitsnefndar að fallast á kröfur kvartenda mun kvörtunargjald vegna erindisins verða endurgreitt, sbr. 2. mgr. 14. gr. reglugerðar nr. 931/2016 um eftirlitsnefnd fasteignasala. Því beint til kvartenda að vinsamlegast senda reikningsupplýsingar á tölvupóstfang eftirlitsnefndar fasteignasala: enf@enf.is.

Niðurstöður eftirlitsnefndar í kvörtunarmálum fela ekki í sér bindandi álit og verður ekki skotið til annarra stjórnvalda. Aðilar geta ávallt 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