

Eftirlitsnefnd fasteignasala

Reykjavík, 11. maí 2018.

Efni: Afgreiðsla eftirlitsnefndar í tengslum við sölu á fasteign að [X]. (mál nr. K-019-17).

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 er það, auk kvartanda, [A] lfs. og [B] lfs. hjá [C].

B. Málsmeðferð eftirlitsnefndar og gagnaöflun.

Eftirlitsnefnd fasteignasala móttók kvörtun [D] (hér eftir nefnd „kvartandi“), hinn 12. október 2017 og var málinu gefið númerið K-019-17 í málaskrá nefndarinnar. Kvörtunin lýtur að starfsháttum fasteignasölnunnar [C] við milligöngu um sölu fasteignarinnar að [X], þar sem kvartandi eru tilgreindur sem annar seljenda eignarinnar.

Meðfylgjandi kvörtun var einnig greiðslukvittun, dags. 9. október 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 kvörtun eru gerðar athugasemdir við starfshætti fasteignasölnunnar [C]. Nánar tiltekið beinist kvörtunin gegn [A] lfs., sem annaðist sölumeðferð fasteignarinnar og vottar fyrirbyggjandi skjalagerð. Samningurinn er undirritaður af [B] lfs. fyrir hönd fasteignasölnunnar [C] og ber kvörtun með sér að hann hafi annast samskipti við kvartanda að einhverju leyti. Kvartandi gerir m.a. athugasemdir við afsalsfund vegna fasteignarinnar en kvartandi heldur því fram að hann hafi verið ólögmætur þar sem kvartandi hafi ekki verið boðuð á fundinn, auk þess sem henni hafi ekki verið veittar upplýsingar um athugasemdir kaupanda eignarinnar er varðaði fasteignina.

Meðfylgjandi kvörtun var m.a. kaupsamningur um [X], dags. 10. desember 2016 og afsal fasteignarinnar, dags. 23. júní 2017 og ber skjalagerðin með sér að [A] lfs. hafi annast um sölu fasteignarinnar en hann vottar fyrirbyggjandi skjöl. Þá liggur fyrir í málinu samningur um sölubjónustu fasteignasala vegna fasteignarinnar að [X], þar sem [A] lfs. er veitt umboð til að leita eftir tilboðum í eignina. Samningurinn er undirritaður af [B] lfs. fyrir hönd fasteignasölnunnar. Þá liggja einnig fyrir í málinu þjónustusamningur við kaupendur, undirritaður af [B] lfs., sem jafnframt vottar fyrirbyggjandi kauptilboð, dags. 14. nóvember 2016. Orðalag kvörtunar og viðbótarathugasemda kvartanda ber einnig með sér að kvörtun beinist einnig að [...] lfs. en við meðferð málsins og með hliðsjón af fyrirbyggjandi andmælum og skoðun á skjalagerð vegna fasteignarinnar er það niðurstaða eftirlitsnefndar að afmarka aðild málsins við [A] lfs. og [B] lfs.

Hinn 31. október 2017 óskaði eftirlitsnefnd eftir andmælum og frekari gögnum frá hlutaðeigandi fasteignasala, [A]. Andmæli hlutaðeigandi fasteignasala bárust eftirlitsnefndinni hinn 21. nóvember 2017. Meðfylgjandi andmælum var að finna skjalagerð vegna sölumeðferðar fasteignarinnar sem og tölvupóstsamskipti í tengslum við afsalsfund. Í ljósi fyrirbyggjandi andmæla voru þau send kvartanda til upplýsinga og eftir atvikum frekari athugasemda með bréfi eftirlitsnefndar, dags. 3. janúar 2018. Viðbótarathugasemdir kvartanda bárust eftirlitsnefnd hinn 24. janúar 2018. Þá aflaði eftirlitsnefnd einnig opinberra gagna.

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

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

Með hliðsjón af kvörtun, fyrirbyggjandi andmælum sem hafa borist nefndinni og öðrum gögnum málsins eru málavextir þeir að kvartandi, auk meðeiganda síns, seldu eign sína að [X]. Var kaupsamningur vegna eignarinnar undirritaður hinn 6. desember 2016 og afsal vegna hennar undirritað 23. júní 2017.

Í kvörtun kemur fram að kvartandi telji að hlutaðeigandi fasteignasali hafi haldið ólögmetan afsalsfund hinn 2. júní 2017 þar sem kvartandi hafði ekki verið boðuð. Auk þessa hafi kvartanda ekki verið veittar upplýsingar um athugasemdir kaupanda eignarinnar er vörðuðu fasteignina. Umkvörtunarefnið snýr því fyrst og fremst að því að gerðar eru athugasemdir við afsalsfund sem haldinn var 2. júní 2017 sem kvartandi var ekki boðuð til og að hlutaðeigandi fasteignasali hafi ekki upplýst kvartanda um athugasemdir sem kaupandi fasteignarinnar hafði við eiginleika hinnar seldu fasteignar.

Samkvæmt kaupsamning og fyrirbyggjandi gögnum skyldi afsal vegna fasteignarinnar fara fram hinn 1. júní 2017. Hinn 29. maí 2017 hafði [B] lfs. hjá fasteignasölunni [C] samband við annan seljanda fasteignarinnar til að boða hann til afsalsfundar hinn 2. júní 2017. Starfsmaður fasteignasölunnar [C] hafði reynt að hafa samband við kvartanda til að boða hana til afsalsfundar hinn 2. júní 2017 en fengið þær upplýsingar frá hinum seljanda fasteignarinnar að kvartandi væri erlendis og gæti undirritað afsal þegar hún kæmi til landsins. Hlutaðeigandi fasteignasali og [...] lfs. hjá fasteignasölunni [C] reyndu að ná símleiðis á kvartanda hinn 2. júní 2017 og skildi hlutaðeigandi fasteignasali eftir skilaboð hjá kvartanda um að hafa samband við sig. Kvartandi hafði samband við fasteignasöluna hinn 5. júní 2017 með tölvupósti þar sem hún var ósátt við að haldinn hafði verið afsalsfundur vegna fasteignarinnar án þess að hún sem annar seljanda hefði verið boðuð til fundarins. Hlutaðeigandi fasteignasali móttók tölvupóstinn hinn 6. júní 2017. Þá kemur fram í kvörtun að með fyrirbyggjandi tölvupósti hinn 12. júní 2017, hafi hlutaðeigandi fasteignasali upplýst um að afsalsfund hafi átt að halda hinn 1. júní en honum frestað til 2. júní. Sömuleiðis komi fram að hlutaðeigandi fasteignasali hafi ekki vitað betur en að allir hefðu verið boðaðir og reynt hafi verið við það tilefni að hringja í kvartanda. Kaupandi hafi hins vegar mætt einn á boðuðum tíma, skrifað undir og greitt lokagreiðslu. Þá komi fram í framangreindum tölvupósti að fyrst ágreiningur sé um uppgjör og aðilar nái ekki saman sé ráð að halda einn fund í viðbót á fasteignasölunni. Samkvæmt kvörtun boðaði hlutaðeigandi fasteignasali síðan til nýs afsalsfundar hinn 23. júní 2017 þar sem allir aðilar mættu, báðir seljendur og kaupandi og undirrituðu afsal og lokagreiðsla fór fram. Í kvörtun kemur enn fremur fram að samist hafi á milli kaupenda og kvartanda sem annars seljanda fasteignarinnar um greiðslu kaupanda á dráttarvöxtum til kvartanda ásamt því að fallið hafi verið frá kröfu um bætur vegna rakaskemmda.

Andmæli [A] lfs. bárust nefndinni hinn 21. nóvember 2017. Í andmælum kemur fram að leitast hafi verið við að boða alla aðila til afsalsfundar fyrir mánaðarmótin maí/júní 2017 en ekki hafi náðst í kvartanda sem hafi verið erlendis. Í andmælum er tekið fram að framangreindur afsalsfundur hafi verið fyrirfram ákveðinn enda gert ráð fyrir útgáfu afsals hinn 1. júní 2017 í kaupsamning aðila, dags. 6. desember 2016. Er tekið fram að kvartandi hafi því mátt gera ráð fyrir fundinum. Þá segir í andmælum hlutaðeigandi fasteignasala að á þeim tíma sem fundurinn fór fram, hinn 2. júní 2017, hafi kvartandi, sem 50% eigandi fasteignarinnar þegar fengið sinn hluta söluandvirðis eignarinnar. Lokagreiðslan hafi því öll farið til meðeiganda kvartanda eftir fundinn og á þeim tíma hafi enginn ágreiningur verið uppi um uppgjör. Til hafi svo staðið að fá kvartanda til að mæta síðar og skrifa undir ef enginn ágreiningur væri uppi. Hins vegar yrði boðað til nýs afsalsfundar ef ekki yrði unnt að leysa málið með þeim hætti.

Meðfylgjandi andmælum var að finna yfirlýsingu starfsmanns fasteignasölunnar þess efnis að reynt hafi verið að boða báða seljendur til afsals.

Samkvæmt andmælum var ágreiningur uppi vegna dráttarvaxtakröfu kvartanda sem kaupendur fasteignarinnar töldu sig geta skuldajafnað við sökum meintra galla á eigninni. Þessi ágreiningur hafi ekki komið upp fyrr en við undirritun kaupsamning þegar seljendur upplýstu um framangreindan galla. Hvað þetta varðar vísar hlutaðeigandi fasteignasali til svohljóðandi seinni málsliðar ákvæðis 10. gr. á bakhlið fyrirbyggjandi kaupsamnings, dags. 6. desember 2016:

„Hafi kaupandi einhver umkvörtunarefni fram að færa vegna ástands hins selda eftir afhendingu skal hann strax beina umkvörtun sinni skriflega til seljanda og senda fasteignasölnunni afrit.“

Þetta hafi kaupandi ekki gert en óskað eftir að farið yrði yfir athugasemdir sínar á fundi með seljendum. Samkvæmt andmælum hlutaðeigandi fasteignasala var kvartandi upplýst um kröfur kaupanda vegna meints galla með tölvupósti hinn 16. júní 2017, sameigandi kvartanda hafi hins vegar verið upplýstur um umkvörtunarefni kaupanda en ekki hafi þá náðst í kvartanda. Afsalsfundur hafi verið boðaður um leið og niðurstaða lá fyrir um uppgjör aðila og var það gert hinn 23. júní 2017.

Þá er í andmælum hlutaðeigandi fasteignasala tekið fram að því sé hafnað að brotið hafi verið gegn ákvæðum laga nr. 70/2015 og ítrekað að leitast hafi verið við að gæta hagsmunum beggja, kaupanda og seljanda við milligöngu um sölu fasteignarinnar.

Í ljósi fyrirbyggjandi andmæla hlutaðeigandi fasteignasala, þar sem athugasemdum kvartanda var alfarið mótmælt, voru andmælin send kvartanda með bréfi eftirlitsnefndar, dags. 3. janúar 2018 til upplýsinga og eftir atvikum til frekari athugasemda.

Frekari athugasemdir kvartanda bárust eftirlitsnefnd 24. janúar 2018, þar sem ítrekuð eru sjónarmið sem fram koma í kvörtun ásamt því að gerðar eru athugasemdir við fullyrðingar í andmælum hlutaðeigandi fasteignasala sem kvartandi telur rangar. Kvartandi mótmælir þeirri fullyrðingu hlutaðeigandi fasteignasala að [...] ritari á fasteignasölnunni hafi hringt í kvartanda rétt fyrir mánaðarmótin maí/júní 2017, til að boða til afsalsfundar. Þá eru sjónarmið sem koma fram í kvörtun ítrekuð.

Með vísan til framangreinds, og með hliðsjón af 4. mgr. 19. gr., sbr. 20. gr. fsl. er úrlausnarefni máls þessa hvort hlutaðeigandi fasteignasala hafi brugðist skyldum sínum skv. lögum nr. 70/2015, og haldið ólögmætan afsalsfund ásamt því að upplýsa seljendur ekki um athugasemdir frá kaupanda fasteignarinnar er vörðuðu eiginleika hinnar seldu fasteignar.

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 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 ólögmætir, 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, kautilboði, 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 kautilboð. Fasteignasala ber að halda og sitja fundi seljanda við kaupanda við gerð kautilboðs og kaupsamnings og staðfesta skjölin með undirritun sinni. Vottun fasteignasala á undirritun seljanda og kaupanda á kautilboði 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 réttareglur 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 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.

Eftirlitsnefnd hefur yfirfarið fyrirbyggjandi gögn málsins, andmæli hlutaðeigandi fasteignasala og viðbótarathugasemdir kvartanda. Líkt og rakið hefur verið lítur úrlausn þessa máls að því að kvartandi telur að hlutaðeigandi fasteignasalar hafi brugðist skyldum sínum samkvæmt lögum nr. 70/2015, og haldið ólögmetan afsalsfund ásamt því að upplýsa seljendur ekki um athugasemdir frá kaupanda fasteignarinnar er vörðuðu eiginleika hinnar seldu fasteignar.

Aðila greinir á um það með hvaða hætti staðið var að boðun afsalsfundar sem haldinn var hinn 2. júní 2017, m.a. er deilt um það hver hafi annast slíka boðun og hvort reynt hafi verið að boða kvartanda yfir höfuð. Gegn andmælum hlutaðeigandi fasteignasala og kvartanda er varða þetta álitaefni er ekki unnt að staðhæfa um né leggja mat á fyrirkomulag boðunar til afsalsfundar. Hins vegar er óumdeilt í málinu að framangreindur fundur var haldinn hinn 2. júní 2017 með öðrum meðeiganda fasteignarinnar að [X]. Þá ber fyrirbyggjandi kaupsamningur, dags. 6. desember 2016, með sér að fyrirhuguð var útgáfa afsals hinn 1. júní 2017.

Samkvæmt gögnum málsins gerði kvartandi athugasemdir við fyrirkomulag framangreinds afsalsfundar og mótmælti lögmeti hans sökum þess að hún var ekki til staðar. Af gögnum málsins má ráða að orðið hafi verið við þessum athugasemdum kvartanda og var boðaður nýr afsalsfundur sem fram fór hinn 23. júní 2017. Mættu bæði kaupandi og seljendur til fundarins og var afsal undirritað af öllum aðilum. Fær þetta stoð í fyrirbyggjandi gögnum málsins sem og fyrirbyggjandi tölvupóstsamskiptum kvartanda við starfsmenn hlutaðeigandi fasteignasölu, dags. 12.-16. júní 2017. Í ljósi þess sem að framan er rakið og með hliðsjón af umkvörtunarefninu, atvika í máli þessu og fyrirbyggjandi gagna, sérstaklega í ljósi þess að brugðist var við athugasemdum kvartanda vegna afsalsfundarins sem haldinn var 2. júní 2017 og boðað til nýs fundar, er það mat eftirlitsnefndar að ekki sé tilefni til að gera athugasemd við vinnubrögð hlutaðeigandi fasteignasala og jafnframt er það niðurstaða eftirlitsnefndar að kvartandi hafi ekki orðið fyrir tjóni sem rekja megi til brota hlutaðeigandi fasteignasala á starfsskyldum sínum. Verður því ekki talið að hlutaðeigandi fasteignasali hafi gerst brotlegur við ákvæði laga nr. 70/2015.

Hvað varðar önnur umkvörtunarefni tekur eftirlitsnefndin fram, m.a. með hliðsjón af þeim hluta málsins er varða málsatvik sem fjalla að miklu leyti um réttarsamband kaupanda og seljanda í tilefni af galla og innheimtu dráttarvaxta, 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 kaupanda og seljanda svo sem í tengslum við galla á fasteign. Bendir eftirlitsnefndin á að 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. Þá vísar eftirlitsnefnd einnig til þess sem fram kemur í andmælum hlutaðeigandi fasteignasala, og hefur ekki verið andmælt af hálfu kvartanda, þess efnis að kvartandi hafi fengið greiddan sinn hluta af dráttarvaxtakröfu sinni ásamt því sem kaupendur hafi fallið frá kröfu sinni um bætur vegna meints galla.

Hvað varðar þann þátt kvörtunar er varðar skort á upplýsingum frá hlutaðeigandi fasteignasölum til seljanda vegna athugasemda kaupanda vegna meintra galla vísar eftirlitsnefnd til þess sem að framan er rakið ásamt því sem fram kemur í 10. gr. fyrirbyggjandi kaupsamning, dags. 6. desember 2016 þar sem því er beint til kaupanda að beina kröfum sínum skriflega til seljanda með afriti á fasteignasöluna. Samkvæmt hlutaðeigandi fasteignasala kaus kaupandi að gera það ekki og var þá af hálfu hlutaðeigandi fasteignasala stungið upp á fundi milli aðila. Fær það stoð í fyrirbyggjandi tölvupósti, dags. 12. júní 2016. Verður af gögnum

málsins ekki annað ráðið en að samist hafi um á milli kaupanda og annars seljanda um þessi atriði og að það hafi verið fyrir tilstilli hlutaðeigandi fasteignasölu. Verður því ekki annað ráðið en að hlutaðeigandi fasteignasalar hafi leitast við að gæta hagsmuna beggja aðila, sbr. 15. og 16. gr. laga nr. 70/2015. Er það niðurstaða eftirlitsnefndar að kvartandi hafi ekki orðið fyrir tjóni sem rekja megi til brota fasteignasalanna á starfsskyldum sínum hvað þennan þátt kvörtunarinnar varðar.

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 kemur ekki til álita að endurgreiða kvörtunargjald, sbr. 3. mgr. 20. gr. laga nr. 70/2015, sbr. 2. mgr. 14. gr. reglugerðar um eftirlitsnefnd fasteignasala, nr. 931/2016, sem rennur því í ríkissjóð.

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