

Eftirlitsnefnd fasteignasala

Reykjavík, 16. janúar 2019

Efni: Afgreiðsla eftirlitsnefndar í tengslum við sölu á fasteign að [X]. (Mál nr. K-009-18)

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 og kvartendur 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] og [D] (hér eftir nefnd „kvartendur“), hinn 29. maí 2018 og var málinu gefið númerið K-009-18 í málaskrá nefndarinnar. Kvörtunin lýtur að starfsháttum starfsmanns fasteignasölnunnar [B] vegna milligöngu um sölu fasteignar að [X], þar sem kvartendur eru tilgreindir kaupendur eignarinnar.

Meðfylgjandi kvörtun voru tölvupóstsamskipti milli kvartenda og hlutaðeigandi fasteignasala auk samþykkt kautilboðs í eignina undirritað hinn 15. febrúar 2018 af hálfu kvartenda og hinn 16. febrúar 2018 af hálfu seljanda. Þá liggur fyrir greiðslukvittun 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 fyrirbyggjandi kvörtun má ráða að [A] lfs. hafi annast um sölumeðferðina auk fyrirbyggjandi samskipta. Afmarkast aðild í málinu við framangreinda aðila. Í því sambandi skal tekið fram að samskiptum eftirlitsnefndar var jafnframt beint að [E] lfs, einum eigenda fasteignasölnunnar til upplýsingar.

Í kvörtun eru gerðar athugasemdir við starfshætti fasteignasölnunnar [B], nánar tiltekið starfshætti [A] lfs. Kvartendur eru tilgreindir kaupendur fasteignarinnar, sem eru tvær efri hæðir hússins að [X] auk forstofu á jarðhæð. Af kvörtun verður ráðið að kvartendur telji að hlutaðeigandi fasteignasali hafi brugðist skyldum sínum skv. lögum nr. 70/2015 sem leitt hafi til þess að samþykkt kautilboð kvartenda féll niður sem hafi valdið kvartendum tjóni. Þar að auki telja kvartendur sig hafa orðið fyrir tjóni vegna þess að þau hafi neyðst til að framlengja leigusamning á leiguhúsnaði sínu um eitt ár vegna þess að kautilboð þeirra hafi fallið niður og þau ekki sætt sig við frekari tafir. Þar að auki hafi þau orðið fyrir tjóni vegna þess að þau hafi verið bundin af kautilboði í fasteignina að [X] og þ.a.l. ekki getað gert kautilboð í aðrar fasteignir.

Hinn 6. júlí 2018 óskaði eftirlitsnefnd eftir andmælum og frekari gögnum frá hlutaðeigandi fasteignasala. Andmæli og frekari gögn bárust eftirlitsnefndinni hinn 12. júlí 2018 af hálfu [A] lfs. Meðfylgjandi andmælum voru tölvupóstsamskipti vegna kautilboðsins.

Eftirlitsnefnd fasteignasala

Í ljósi fyrirbyggjandi andmæla voru þau send kvartendum til upplýsinga og eftir atvikum frekari athugasemda með bréfi eftirlitsnefndar, dags. 7. ágúst 2018. Hinn 9. ágúst 2018 bárust eftirlitsnefnd viðbótarathugasemdir kvartenda auk frekari gagna.

Í ljósi viðbótarathugasemda kvartenda voru þau send hlutaðeigandi fasteignasala til upplýsinga og eftir atvikum frekari athugasemda með bréfi eftirlitsnefndar, dags. 22. ágúst 2018. Engar frekari athugasemdir bárust frá hlutaðeigandi fasteignasala.

Að lokinni yfirferð fyrirbyggjandi gagna 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]. Fasteignasalan [B] annaðist um milligöngu um sölu fasteignarinnar.

Í samþykktu kautilboði kvartenda í fasteignina að [X], dags. 16. febrúar 2018 kemur eftirfarandi fram:

„Seljendur skulu fyrir kaupsamningsgerð fá hið selda samþykkt sem sér einingu í veðmálabókum og klára nýja skráningu eignarinnar hjá byggingaryfirvöldum og Fasteignaskrá Íslands. Kaupendur gera fyrirvara um að fjármögnun fáiast fyrir kaupunum í síðasta lagi innan 30 daga frá því að seljendur fái hið selda skráð sem sér einingu í veðmálabókum og sér skráð hjá Fasteignamati Íslands sem íbúð á tveimur hæðum með inngangi og forstofu á jarðhæð.“

[...]

„Af hálfu seljenda er gerður sá fyrirvari við tilboð þetta að húsið nr. 29 [röng tilgreining húsnúmers, rétt er nr. 27] við [X] fáiast samþykkt sem tvær íbúðir, þ.e. sér 2ja herbergja íbúð á jarðhæð og sér 3ja-4ra herbergja íbúð á efri hæð auk forstofu á jarðhæð innan 60 daga frá samþykki tilboðs þessa. Fáiast slíkt samþykki ekki þá fellur samningur þessi niður í heild sinni að framangreindum fresti liðnum semjist ekki um annað á milli aðila.“

Andmæli bárust eftirlitsnefndinni hinn 12. júlí 2018. Í andmælum hlutaðeigandi fasteignasala kom fram að hann hafi annast tilboðsgerð fyrir hönd kvartenda í fasteignina en þau hefðu haft samband við sig vegna eignarinnar nr. 31 í sama húsi. Kemur fram að kvartendur hafi ekkert gert er varðar tilboðsgerð í þá fasteign í einhverja daga eftir skoðun hennar og seldist hún í millitíðinni til annarra aðila. Kvartendur hafi verið svekkir yfir því að hafa misst af þeirri eign og hafi þeim þess vegna verið bent á það að búið væri að sækja um það hjá byggingaryfirvöldum [...] að fá fasteignunum nr. 27 og nr. 29 við [X] ásamt nr. 1a og nr. 1b við [...] í tvær íbúðir, þ.e. að fá sér samþykktar íbúðir á jarðhæð allra húsanna og því kynni að vera möguleiki að gera kautilboð í efri hæðir húsanna eingöngu og undanskilja jarðhæðina í því tilboði. Slíkt væri þó ávallt háð samþykki byggingaryfirvalda og var sá fyrirvari hafður á í kautilboði kvartenda um fasteignina nr. 27 við [X] að byggingaryfirvöld myndu samþykkja skiptingu hússins í tvær samþykktar íbúðir innan 60 daga frá samþykki kautilboðsins, ellegar teldist samþykkt kautilboð niður fallið ef samþykki byggingaryfirvalda lægi ekki fyrir innan tímafrestsins. Í andmælum hlutaðeigandi fasteignasala kemur enn fremur fram að seljendur hafi boðið kvartendum að framlengja frestinn en kvartendur hafi kosið að afþakka það. Vísar hlutaðeigandi fasteignasali til tölvupósts til kvartenda hinn 14. maí 2018 og svars þeirra hinn 18. maí 2018, sem eftirlitsnefndin hefur undir höndum.

Eftirlitsnefnd fasteignasala

Samkvæmt andmælum hlutaðeigandi fasteignasala hafi það komið skýrt fram í tölvupóstinum að þar sem samþykki byggingaryfirvalda lægi ekki fyrir þá hafi kvartendur viljað falla frá kautilboðinu. Hlutaðeigandi fasteignasali tók fram að strangt til tekið hafi samningur aðila fallið niður hinn 16. apríl 2018 þrátt fyrir að kvartendur og hlutaðeigandi fasteignasali hafi verið í samskiptum eftir það. Þá er tekið fram í andmælum að umsókn seljenda um skiptingu eignanna hafi enn ekki verið afgreidd af byggingaryfirvöldum og hvíli á borði byggingarfulltrúa.

Í ljósi fyrirbyggjandi andmæla hlutaðeigandi fasteignasala voru þau send kvartendum með bréfi eftirlitsnefndar, dags. 7. ágúst 2018, til upplýsinga og eftir atvikum til frekari athugasemda. Frekari athugasemdir kvartenda bárust eftirlitsnefnd hinn 9. ágúst 2018, eru þar ítrekaðar fyrrum athugasemdir kvartenda og gera kvartendur ýmsar athugasemdir við andmæli hlutaðeigandi fasteignasala, kemur m.a. fram að kvartendur hafi hinn 15. mars 2018 haft samband við hlutaðeigandi fasteignasala og óskað eftir upplýsingum um það hver framvinda mála væri hjá byggingaryfirvöldum og hvenær tilskilin leyfi yrðu tilbúin. Kom fram í svari hlutaðeigandi fasteignasala hinn sama dag að málið væri í vinnslu og tilskilin leyfi yrðu vonandi tilbúin fljótlega. Hinn 29. apríl 2018 höfðu kvartendur ekkert heyrt frá hlutaðeigandi fasteignasala og sendu á ný tölvupóst og óskuðu upplýsinga um framvindu mála en kautilboð aðila hafði strangt til tekið fallið úr gildi hinn 16. apríl 2018 þar sem leyfi fyrir skiptingu eignanna hafði enn ekki fengist frá byggingaryfirvöldum. Í svari hlutaðeigandi fasteignasala hinn 30. apríl 2018 kom fram að málið væri í vinnslu hjá byggingaryfirvöldum en gæti tekið fjórar til sex vikur til viðbótar. Í tölvupósti kvartenda til hlutaðeigandi fasteignasala hinn 2. maí 2018 lýstu kvartendur yfir áhyggjum sínum vegna þess að þau þyrftu að yfirgefa leiguhúsnæði sitt fyrir lok ágúst mánaðar og þyrftu að tilkynna leigusala sínum um að þau hygðust ekki endurnýja leigusamninginn í vikunni.

Hinn 10. maí 2018 óskuðu kvartendur upplýsinga með tölvupósti um framgang mála vegna leyfis frá byggingaryfirvöldum. Með tölvupósti hinn 11. maí 2018 tók hlutaðeigandi fasteignasali fram að vinnsla málsins hjá byggingaryfirvöldum væri að ganga mjög hægt. Stakk þá hlutaðeigandi fasteignasali upp á því hvort kvartendur gætu keypt alla fasteignina nr. 27 við [X] og leigt neðri hæðina síðan út. Þá gætu eigendur hússins lánað kvartendum hluta af útborguninni. Þegar leyfi frá byggingaryfirvöldum væru komin gætu kvartendur síðan selt neðri hluta fasteignarinnar. Með tölvupósti sama dag tjáðu kvartendur hlutaðeigandi fasteignasala að þau vildu ekki kaupa alla fasteignina og óskuðu loforðs um að þau gætu flutt inn í efri hæð fasteignarinnar sem þá væri búíð að skipta fyrir 1. september 2018. Kvartendur og hlutaðeigandi fasteignasali hittust síðan á fundi síðar sama dag. Hinn 14. maí 2018 sendi hlutaðeigandi fasteignasali kvartendum tölvupóst með tillögu til að láta kaupin ganga upp. Tillagan kvað á um að inngangur efri og neðri hæðar fasteignarinnar nr. 27 við [X] yrði sameiginlegur. Efri hæð fasteignarinnar yrði leigð kvartendum þar til neðri hæðin væri samþykkt sem sér íbúð og þá væri hægt að ganga frá kaupum kvartenda á efri hæðinni. Í tölvupóstinum kemur fram sá sem hafi umsjón með byggingu hússins væri bjartsýnn á að byggingaryfirvöld myndu samþykkja skiptingu húsnæðisins en það gæti tekið einhvern tíma, sérstaklega í ljósi þess að kosningar væru innan nokkurra daga sem hann teldi að myndi tefja ferlið.

Með tölvupósti dags. 18. maí 2018 höfnuðu kvartendur tillögu hlutaðeigandi fasteignasala frá 14. maí 2018.

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 sem leitt hafi til þess að samþykkt kautilboð kvartenda féll niður sem hafi valdið kvartendum tjóni. Þar að auki telja kvartendur sig hafa orðið fyrir tjóni vegna þess að þau hafi

Eftirlitsnefnd fasteignasala

neyðst til að framlengja leigusamning á leiguhúsnæði sínu um eitt ár vegna þess að kautilboð þeirra hafi fallið niður og þau ekki sætt sig við frekari tafir. Þar að auki hafi þau orðið fyrir tjóni vegna þess að þau hafi verið bundin af kautilboði í fasteignina að [X] og þ.a.l. ekki getað leitað annarra fasteigna til kaupa.

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 2. mgr. 16. gr. fsl. kemur fram 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 beri að staðfesta með undirritun sinni samþykkt kautilboð.

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 greida 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 lýtur úrlausn þessa máls að því að kvartendur telja að hlutaðeigandi fasteignasali hafi brotið gegn ákvæðum laga nr. 70/2015 þar sem fasteignasalinn hafi ekki gætt hagsmuna þeirra og valdið þeim tjóni í tengslum við fyrirvara sem tilgreindur er í fyrirbyggjandi kautilboði, dags. 15. febrúar 2018. Telja

Eftirlitsnefnd fasteignasala

kvartendur einnig að þau hafi orðið fyrir tjóni þar sem kauptilboðið féll niður í ljósi tilgreinds fyrirvara seljanda fasteignarinnar þar sem þeim reyndist ekki unnt að bjóða í aðrar eignir meðan á gildistíma þess stóð né taka ákvörðun um hvort þau hygðust endurnýja leigusamning vegna leiguhúsnæðis þeirra.

Eftirlitsnefndin hefur skoðað fyrirbyggjandi gögn, einkum efni kauptilboðs og samskipti fasteignasala við kvartendur. Kaupsamningur var ekki undirritaður.

Í ljósi umkvörtunarefnis tekur eftirlitsnefndin fram að samkvæmt gögnum málsins, sérstaklega fyrirbyggjandi tölvuskeytasamskiptum á milli aðila, verður að telja að kvartendum hafi verið ljós sá fyrirvari sem tilgreindur er í fyrirbyggjandi kauptilboði og hvers efnis hann var. Telur eftirlitsnefndin í ljósi atvika og efnis umrædds fyrirvara að 60 daga frestur sé hvorki ósanngjarn né óeðlilegur m.t.t. hagsmuna aðila, þ.e.a.s. bæði kaupanda og seljanda. Í því sambandi má geta þess til samanburðar að samkvæmt 8. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup fellur kaupsamningur/kauptilboð um fasteign niður að liðnum tveimur mánuðum frá því hann komst á ef skuldbindingargildi hans er bundið fyrirvara um atvik sem ekki hefur gengið eftir.

Eftirlitsnefndin tekur fram að aðilum er þannig í sjálfvald sett, eftir að kauptilboð fellur niður, hvort þeir geri nýtt kauptilboð og með því endurvekji þær skuldbindingar sem áður höfðu fallið niður. Af gögnum þessa máls má ráða að slíkt var ekki gert af hálfu kvartenda, sbr. m.a. tölvuskeyti frá kvartendum hinn 18. maí 2018 til hlutaðeigandi fasteignasala þar sem tilkynnt er sérstaklega um að það sé ekki vilji kvartenda að festa kaup á umræddri fasteign. Þá telur eftirlitsnefnd, m.t.t. fyrirbyggjandi gagna, að umrætt kauptilboð hafi í reynd fallið niður hinn 16. apríl 2018, þar sem samþykki byggingaryfirvalda lá ekki fyrir á þeim tímapunkti, sbr. og 8. gr. laga nr. 40/2002. Kvartendur hafi því frá þeim tíma verið óbundin af kauptilboðinu og frjálst að leita annarra fasteigna til kaupa, hafi staðið vilji til þess. Síðari samskipti á milli aðila, þ.e.a.s. eftir hinn 16. apríl 2018, breyti í engu um þá niðurstöðu.

Þá verða ákvæði laga nr. 70/2015, og þær skyldur sem löginn leggja á herðar fasteignasala, ekki túlkuð með þeim hætti að það hafi verið á ábyrgð hlutaðeigandi fasteignasala að tryggja að samþykki byggingaryfirvalda fengist fyrir lok hins umrædda 60 daga frests. Ekkert er fram komið í málinu um að hlutaðeigandi fasteignasali hafi vísvitandi reynt að tefja framgang málsins hjá byggingaryfirvöldum. Þá sýna fyrirbyggjandi gögn að hlutaðeigandi fasteignasali veitti kvartendum upplýsingar um stöðu málsins í þeim tilvikum sem eftir því var leitað og gætti hagsmuna þeirra þar að lútandi.

Eftirlitsnefndin tekur fram, sérstaklega með vísan til ákvæða 15. og 16. gr. fsl., að það er til samræmis við góðar viðskiptavenjur og góðar venjur í fasteignasölu, að gæta að því að skjalagerð taki ávallt mið af þeim aðstæðum sem eru fyrir hendi hverju sinni. Með hliðsjón af málsatvikum öllum verður ekki annað ráðið en að hlutaðeigandi fasteignasali hafi gætt hagsmuna kvartenda við gerð kauptilboðsins sem og í samskiptum sínum við kvartendur eftir að kauptilboð féll niður og fram til þess tímamarks er kvartendur sendu tilkynningu sína hinn 18. maí 2018, sbr. framangreind umfjöllun.

Með vísan til framangreinds er það niðurstaða eftirlitsnefndar að ekki sé tilefni til að gera athugasemdir við skjalagerð hlutaðeigandi fasteignasala. Þá er það niðurstaða eftirlitsnefndar að ekki verði annað ráðið af gögnum málsins en að hlutaðeigandi fasteignasali hafi leitast við að gæta hagsmuna kvartenda eftir fremsta megni miðað við aðstæður allar, sbr. 15. gr. og 16. gr. fsl. Með vísan til umkvörtunarefnis í málinu verður ekki talið að hlutaðeigandi fasteignasali hafi gerst brotlegur við ákvæði laga nr. 70/2015. Þá er það einnig niðurstaða eftirlitsnefndar að

Eftirlitsnefnd fasteignasala

kvartandi hafi ekki orðið fyrir tjóni sem rekja má til brota fasteignasalans á starfsskyldum sínum sbr. 4. mgr. 19. gr. fsl. Í því sambandi skal tekið fram að það breytir ekki niðurstöðu nefndar, enda þótt gildistími á húsaleigusamningi kvartenda rynni út í lok ágúst líkt og haldið er fram af hálfu kvartenda.

Í ljósi alls framangreinds og með hliðsjón af umkvörtunarefninu, atvika í málinu og fyrirliggjandi gagna, tilkynnist hér með að eftirlitsnefndin mun ekki aðhafast frekar vegna málsins.

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.

Niðurstöður 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