

Eftirlitsnefnd fasteignasala

Reykjavík, 12. apríl 2019

Efni: Afgreiðsla eftirlitsnefndar í tengslum við sölu fasteignar að [X]. (Mál nr. K-011-18)

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 fasteignasalar og kvartandi sem eiga aðild að kvörtunarmáli þessu, í þessu tilviki er það auk kvartanda, [A] lfs. hjá [B] fasteignasölu.

B. Málsmeðferð eftirlitsnefndar og gagnaöflun.

Eftirlitsnefnd fasteignasala móttók kvörtun frá [C] (hér eftir nefndur „kvartandi“), hinn 28. ágúst 2018 og var málinu gefið númerið K-011-18 í málaskrá nefndarinnar. Kvörtunin lýtur að starfsháttum starfsmanns [B] fasteignasölu vegna milligöngu um sölu fasteignar að [X], þar sem kvartandi er tilgreindur kaupandi eignarinnar.

Meðfylgjandi kvörtun var afrit af helstu skjalagerð vegna kaupanna, þ.e.a.s. afsal dags. 22. janúar 2018, lögskilauppgjör, prentað 19. janúar 2018, kaupsamningur, dags. 3. október 2017, sölufirlit, prentað 22. september 2017, undirritað af kaupanda eingöngu, yfirlýsing húsfélags [X], dags. 7. september 2017, afrit tveggja reikninga vegna húsaleigugjalds með gjalddaga 1. desember 2017 og 1. janúar 2018 og þjónustusamningur fasteignasala um vinnu í þágu kaupanda, dags. 22. september 2017. 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 gögnum málsins má ráða að [A] lfs. fékk umboð frá kaupanda, þ.e.a.s. undirritaðan þjónustusamning. Einnig annaðist hann um gerð sölufirlits ásamt því að hafa undirritað fyrirliggjandi kauptilboð. Afmarkast aðild í málinu við framangreindan aðila.

Í því sambandi skal tekið fram að samskiptum eftirlitsnefndar var jafnframt beint að [D] lfs., sem framkvæmdastjóra fasteignasölnnar til upplýsinga og [E] lfs. sem annaðist um gerð kaupsamnings og aðra skjalagerð vegna fasteignarinnar fram að afsali. Þess ber að geta að í málinu liggur fyrir afsal, dags. 22. janúar 2018, sem þinglýst var hinn 30. janúar 2018.

Í kvörtun eru gerðar athugasemdir við starfshætti fasteignasölnnar [B], nánar tiltekið starfshætti [A] lfs. Kvartandi er tilgreindur kaupandi fasteignarinnar, sem er íbúð að [X]. Um er að ræða fasteign sem er í þjónustuíbúð fyrir aldraða, sbr. m.a. þinglýst kvöð á fasteign merkt, nr. [...]. Af kvörtun verður ráðið að kvartandi telji að hlutaðeigandi fasteignasali hafi brugðist skyldum sínum skv. lögum nr. 70/2015 og ekki gætt hagsmuna sinna við fasteignakaupin. Upplýsingar í sölufirliti hafi verið rangar hvað varðar húsgjöld sem greiða skyldi vegna fasteignarinnar. Að sögn kvartanda kom í ljós eftir að kaupin gengu í gegn að kvartanda bæri

Eftirlitsnefnd fasteignasala

að greiða þjónustugjald til viðbótar við húsgjald hússjóðs. Taldi kvartandi því að mánaðarlegar greiðslur af fasteigninni væru hærri en fram hafði komið á söluyfirliti.

Hinn 27. september 2018 óskaði eftirlitsnefnd eftir andmælum og frekari gögnum frá hlutaðeigandi fasteignasölum. Andmæli og frekari gögn bárust eftirlitsnefndinni hinn 10. október 2018 af hálfu [A] lfs. og [D] lfs. Meðfylgjandi andmælum var söluyfirlit fasteignarinnar, útprentað 22. október 2017, afsal dags. 22. janúar 2018, kaupsamningsuppgjör dags. 3. október 2017, lögskilauppgjör útprentað 19. janúar 2018, þjónustusamningur kaupanda dags. 22. september 2017, söluumboð dags. 4. september 2017, yfirlýsing húsfélagsins að [X], dags. 7. september 2017, tölvupóstsamskipti milli hlutaðeigandi fasteignasala og gjaldkera húsfélagsins, seljanda fasteignarinnar og kaupanda, kaupsamningur dags. 3. október 2017 og gagntilboð dags. 23. september 2017 og 25. október 2017.

Í ljósi fyrirliggjandi andmæla voru þau send kvartanda til upplýsinga og eftir atvikum frekari athugasemda með bréfi eftirlitsnefndar, dags. 23. október 2018. Engar frekari athugasemdir bárust frá kvartanda.

Eftirlitsnefndin aflaði opinberra gagna, t.d. afrit af þinglýstum kvöðum fasteignarinnar. Þá óskaði eftirlitsnefndin einnig eftir upplýsingum frá velferðarsviði [...] um framkvæmd í tengslum við álagningu þjónustugjalds á þjónustuíbúðir fyrir aldraða. Að lokinni yfirferð fyrirliggjandi gagna taldi nefndin málið nægilega upplýst.

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

Með hliðsjón af kvörtun, fyrirliggjandi andmælum sem hafa borist nefndinni og öðrum gögnum málsins eru málavextir þeir að kvartandi festi kaup á fasteign að [X]. Fasteignasalan [B] annaðist um milligöngu um sölu fasteignarinnar. Söluyfirlit fasteignarinnar, útprentað 22. september 2017, var undirritað af hálfu kvartanda og seljanda og þá var yfirlýsing húsfélags undirrituð af hálfu gjaldkera húsfélagsins hinn 7. september 2017. Gagntilboð var undirritað hinn 23. september 2017. Kaupverð er tilgreint að fjárhæð kr. 34.000.000.

Kaupsamningur var undirritaður hinn 3. október 2017 og var afsal undirritað hinn 22. janúar 2018. Í gagntilboði og kaupsamningi er tilgreint um þinglýsta kvöð á fasteigninni, þ.e.a.s. skjal nr. [...]. Samkvæmt kvöðinni eru skilyrði fyrir því hverjir geti keypt eða leigt íbúð í húsinu.

Skilyrðin eru að einstaklingur sé 67 ára en nægir að annað hjóna uppfylli skilyrðið, þá er skilyrði að hafa átt lögheimili í [...] í a.m.k. eitt ár áður en íbúð er keypt í húsinu og að kaupendur uppfylli skilyrði um tekju- og eignamörk laga nr. 97/1993.

Samkvæmt kvöðinni er þjónusta við íbúa einstaklingsbundin en þjónusta sem sérstaklega er ætluð íbúum við [X] o.fl. sé húsvarsla, vaktþjónusta, öryggisvarsla og þrif á sameign. Einnig er tilgreint að viðhald fasteignar sé sameiginlegt og í höndum félags sem stofnað verður.

Ennfremur eru allir eigendur fasteignanna við [X] o.fl. skuldbundnir til að vera félagar í sérstöku félagi um rekstur og viðhald sameignarinnar. Stjórn félagsins skuli annast yfirstjórn þjónustu við íbúa, skipulagningu á þrifum á sameign og viðhaldi og rekstri sameignarinnar. Stjórn félagsins ákveði gjaldtöku og sjái um innheimtu þjónustugjalda og greiðslna fyrir viðhald.

Í undirrituðu söluyfirliti fasteignarinnar að [X], útprentað 22. september 2017, er vísað til yfirlýsingar húsfélags varðandi húsfélagsgjöld og kemur m.a. orðrétt fram:

„Árleg gjöld af fasteigninni: Álögð fasteignagj. 85.758 kr. Álögð vatns- og fráveitugj. 45.723 kr. Brunatryggingariðgj kr. 20.518.“

Eftirlitsnefnd fasteignasala

„Yfirlýsing húsfélags, dags. (07.09.2017) Húsfélagsgjald á mánuði kr. 27.035, þar af hússjóður kr. 27.035, þar af framkv.gjald. 12.730 kr., sbr. yfirlýsing húsfélags dagsett 07.09.2017.“

„Dags. húsfélagsyfirlýsingar/innifalið: Alm. rekstur Allur hitakostn. Rafm. í sameign Þrif í sameign Húseigendatrygging Þrif sorpgeymslu Laun húsvarðar Annað“

Kvöð sjá skjal nr. : [...]

Í yfirlýsingu húsfélags , dags. 7. september 2017 og er undirrituð af gjaldkera félagsins, , kemur orðrétt fram:

„Húsgjöld vegna eignarinnar eru nú kr. 27.035 á mánuði og greiðast þau mánaðarlega fyrirfram eftir á.“

„Húsgjöldin eru í skilum..“

„Eftirfarandi er innifalið í húsgjöldum: almennur rekstur húsfélagsins, allur hitakostnaður, allt rafmagn í sameign, þrif sameignar, húseigendatrygging, annað (hvað) þar af framkv.gj. 12.730.“

Í lok nóvember 2017 bárust kvartanda þrjú greiðsluseðlar frá Velferðarsviði [...] með gjalddaga 1. desember 2017. Einn greiðsluseðill að fjárhæð kr. 35.188, tilgreint sem húsaleiga með eindaga 31. desember 2017. Annar greiðsluseðill að fjárhæð kr. 27.035, tilgreint sem húsgjald, með eindaga 22. janúar 2018 og þriðji greiðsluseðillinn að fjárhæð kr. 12.310, tilgreint sem húsaleiga, með eindaga 31. janúar 2018. Samkvæmt kvartanda fékk hann þær upplýsingar frá Velferðarsviði [...] að fyrsti greiðsluseðillinn væri uppsafnað gjald vegna þriggja mánaða, þ.e. frá undirritun kaupsamnings en um ræddi sérstakt þjónustugjald vegna kostnaðar við ræstingu sameignar, aðgang að þjónustumiðstöð, sólarhringsvakt og stjórnar- og skrifstofukostnað. Gjaldið væri kr. 12.310 á mánuði og var þriðji greiðsluseðillinn fyrir því gjaldi vegna janúarmánaðar 2018 og fyrsti greiðsluseðillinn fyrir gjaldinu vegna október, nóvember og desember mánuða 2017. Annar greiðsluseðillinn er svo fyrir húsgjaldi í húsfélagssjóð.

Að sögn kvartanda kom á óvart að hann þyrfti að greiða sérstakt þjónustugjald enda hafði hann eingöngu gert ráð fyrir því að greiða mánaðarlega í húsfélagssjóð samtals kr. 27.035 líkt og fram hafði komið í söluyfirliti og yfirlýsingu húsfélags en ekki fjárhæð kr. 12.310 að auki mánaðarlega.

Kvartandi telur að hann hafi á engan hátt verið upplýstur um að hann þyrfti að greiða þjónustugjaldið kr. 12.310. Kvartandi tekur fram að hann hafi látið bæði seljanda fasteignarinnar og hlutaðeigandi fasteignasala vita af óánægju sinni vegna þessa viðbótargjalds sem hafi komið honum í opna skjöldu. Kvartandi tekur þá fram að hann hafi greitt alla framangreinda greiðsluseðla og hann hafi gert það síðan þá þar sem hann teldi sig ekki geta komist hjá því að greiða þjónustugjaldið.

Kvartandi bendir á að hið umrædda þjónustugjald sé verulega íþyngjandi fyrir hann enda sé um að ræða töluverða hækkun á mánaðarlegum gjöldum af fasteigninni frá því sem kynnt hafði verið í söluyfirliti og yfirlýsingu húsfélags. Kvartandi tekur þá fram að hann hafi leitað til hlutaðeigandi fasteignasala vegna úrlausnar á málinu í aðdraganda undirritunar afsals. Samkvæmt kvartanda hafi hlutaðeigandi fasteignasali tilkynnt honum að fasteignasalan bæri ekki ábyrgð á því að viðbótargjöld væru á eigninni en lagt til að kvartandi og seljandi ræddu sín á milli. Samkvæmt tölvupóstsamskiptum, sem nefndin hefur undir höndum milli kvartanda, seljanda og hlutaðeigandi fasteignasala, og með vísan til lögskilauppgjörs vegna sölu fasteignarinnar komst á samkomulag milli kvartanda og seljanda um afslátt af kaupverði

Eftirlitsnefnd fasteignasala

fasteignarinnar vegna þjónustugjaldsins sem næmi um tveggja ára greiðslu af gjaldinu, samtals kr. 300.000 afsláttur. Samkvæmt fyrirleggjandi lögskilauppgjöri, dags. 22. janúar 2018, var sá afsláttur veittur af lokagreiðslu.

Andmæli bárust eftirlitsnefndinni hinn 10. október 2018, undirrituð af hálfu [A] lfs. og [D] lfs. og framkvæmdastjóra [B] fasteignasölu. Í andmælum hlutaðeigandi fasteignasala kom fram að hann hafi skoðað fasteignina á sínum tíma. Hafi hann hitt son seljanda og eiginkonu hans en seljandi hafi þá þegar verið fluttur úr íbúðinni og á hjúkrunarheimili. Sá sonur seljanda um sölu fasteignarinnar í umboði föður síns, tilgreindum seljanda fasteignarinnar.

Samkvæmt andmælum hlutaðeigandi fasteignasala var hann aldrei upplýstur um þjónustugjaldið. Hlutaðeigandi fasteignasali upplýsti að hann hafi haft samband við [F], gjaldkera [X], varðandi yfirlýsingu húsfélags en hún hafi ekki upplýst hann um þjónustugjaldið. Í andmælum hlutaðeigandi fasteignasala og gögnum málsins er vísað til þess að seljandi hafi í fyrstu verið reiðubúinn að veita kvartanda afslátt að fjárhæð kr. 150.000 vegna þjónustugjaldsins en kvartandi hafi gert þá kröfu að veittur yrði afsláttur að fjárhæð kr. 300.000 og tók kvartandi fram að ef gengið yrði að því tilboði yrði hann sáttur. Hlutaðeigandi fasteignasali vísaði þá til tölvupóstsamskipta við umboðsmann seljanda hinn 17. janúar 2018, fimm dögum fyrir undirritun afsals. Í tölvupóstinum upplýsir seljandi hlutaðeigandi fasteignasala um að þegar seljandi hafi keypt íbúðina hafi hann ekki vitað af umræddu þjónustugjaldi, hins vegar hafi dóttir seljanda séð um að greiða reikninga tengda fasteigninni fyrir seljanda. Sonur seljanda, umboðsmaður hans, sem hafði séð um undirritun skjala fyrir seljanda upplýsti um að honum hafi ekki verið kunnugt um þjónustugjaldið á þeim tíma sem hann undirritaði kaupsamning o.s.frv. Hinn 22. janúar 2018 var haldinn afsalsfundur þar sem umboðsmaður seljanda samþykkti líkt og fram hefur komið að veita afslátt upp á kr. 300.000.

Í andmælum hlutaðeigandi fasteignasala er tekið fram að hann hafi ekki verið upplýstur um þjónustugjaldið þrátt fyrir gagnaöflun. Þá hafi sonur seljanda, umboðsmaður hans, sem sá um samskipti við hlutaðeigandi fasteignasala vegna sölunnar, ekki verið meðvitaður um þjónustugjaldið þegar salan til kvartanda átti sér stað.

Í ljósi fyrirleggjandi andmæla hlutaðeigandi fasteignasala voru þau send kvartanda með bréfi eftirlitsnefndar, dags. 23. október 2018, til upplýsinga og eftir atvikum til frekari athugasemda. Engar frekari athugasemdir bárust frá kvartanda.

Eftirlitsnefndin óskaði eftir upplýsingum um framkvæmd álagningar þjónustugjalds á þjónustuíbúðir fyrir aldraða með fyrirspurn hinn 19. febrúar 2019. Svör bárust frá velferðarsviði [...] hinn 4. mars 2019 en þar kom fram:

„a. Er einhver sem gætir að því hvort kaupandi uppfyllir skilyrði kvaðar við kaup á slíkri fasteign.

Svar: Fasteignasalar hafa upplýsingar um að þinglýst kvöð liggur fyrir á viðkomandi íbúðum um að væntanlegir kaupendur séu 67 ára og eldri. Einnig er önnur kvöð á íbúðunum sem fasteignasölum á að vera kunnugt um en það er að [...] á forkaupsrétt að þessum íbúðum og er þessi réttur borinn undir okkur áður en íbúð er seld á opnum markaði.

b. Er undirritaður samningur milli nýrra íbúa og velferðarsviðs hvað varðar þjónustugjald.
Svar: Nei, sérstakur þjónustusamningur er ekki undirritaður.

c. Er gjaldið það sama hjá öllum íbúum eða er það mismunandi.
Svar: Gjaldið er innheimt samkvæmt gjaldskrá velferðarsviðs. Árið 2019 er gjald fyrir einstaklingsíbúð á [X] kr. 12.665 á mánuð, fyrir hjónaíbúð kr. 16.465. Ef einstaklingur býr einn í hjónaíbúð miðast gjaldið við þjónustugjald í einstaklingsíbúðum.“

Eftirlitsnefnd fasteignasala

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 og ekki gætt hagsmuna kaupanda við fasteignakaupin. Upplýsingar í söluyfirliti hafi verið rangar hvað varðar húsgjöld sem greiða skyldi vegna fasteignarinnar þar sem í ljós kom eftir kaupin að kvartanda bæri að greiða þjónustugjald að auki við húsgjald.

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.

Samkvæmt 1. mgr. 10. gr. fsl skal fasteignasali strax þegar hann fær eign til sölumeðferðar, eða honum er falið að ganga frá kautilboði og/eða kaupsamningi um eign, sem ekki er til sölumeðferðar hjá öðrum fasteignasala og ekki hefur verið gert söluyfirlit um og afhent kautilboðsgjafa, skal hann semja rækilegt yfirlit um þau atriði sem skipt geta máli við sölu eignarinnar. Í 2. mgr. 10. gr. fsl. kemur fram að áður en tilboð er gert í eign skal væntanlegum tilboðsgjafa afhent söluyfirlitið og skal hann staðfesta móttöku þess með nafnritun sinni og dagsetningu. Í 3. mgr. 10. gr. fsl. kemur fram að fasteignasali skuli afla undirskriftar seljanda á yfirlýsingu um að efni söluyfirlits skv. 1. mgr. sé rétt samkvæmt bestu vitund hans.

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. Samkvæmt d lið 2. mgr. 11. gr. fsl. skal tilgreina föst gjöld af eigninni, áhvílandi veðskuldir, kvaðir og önnur eignahöft, samkvæmt veðbókarvottorði. Fram kemur í h-lið 2. mgr. 11. gr. að auk almennrar lýsingar á fasteign skuli koma fram á söluyfirliti, upplýsingar 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 framkvæmdasjóði húsfélags.

Í 1. mgr. 12. gr. fsl. kemur fram að fasteignasali skuli afla upplýsinga sem fram eiga að koma í söluyfirliti. Hann skuli sækja upplýsingar í opinberar skrár og skýrslur ef unnt er, en ástand fasteignar, gerð hennar og búnað sem fylgja á við sölu skuli hann kynna sér af eigin raun. Í 2. mgr. 12. gr. fsl. kemur fram að fasteignasali beri ábyrgð á því ef upplýsingar í söluyfirliti reynist rangar eða ófullnægjandi, enda sé um að kenna gáleysi hans eða þeirra er starfa í hans þágu. Þá kemur fram í 3. mgr. 12. gr. fsl. að skylda seljanda til að veita upplýsingar samkvæmt lögum um fasteignakaup sé óháð skyldum fasteignasala samkvæmt lögnum.

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 þjóða. 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

Eftirlitsnefnd fasteignasala

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.

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 fyrirliggjandi gögn málsins og andmæli hlutaðeigandi fasteignasala. Líkt og rakið hefur verið lýtur úrlausn þessa máls að því að kvartandi telji að hlutaðeigandi fasteignasali hafi brotið gegn ákvæðum laga nr. 70/2015 þar sem hann hafi ekki gætt hagsmuna hans sem kaupanda við fasteignakaupin. Upplýsingar í söluýfirliti hafi verið rangar hvað varðar húsgjöld sem greiða skyldi vegna fasteignarinnar en komið hefði í ljós eftir að kaupin gengu í gegn að kvartanda bæri að greiða þjónustugjald að auki við húsgjald og mánaðarlegar greiðslur af fasteigninni hafi því verið hærri en fram hafði komið á söluýfirliti.

Eftirlitsnefndin hefur skoðað fyrirliggjandi gögn, einkum söluýfirlit, kauptilboð, kaupsamning og afsal auk samskipta fasteignasala við kvartanda, umboðsmann seljanda og gjaldkera húsfélagsins að [X].

Í söluýfirliti er vísað til þinglýstra kvaða fasteignarinnar, þ.m.t. skjal sem ber heitið Almennir skilmálar vegna íbúða fyrir aldraða að [X] sbr. skjal merkt [...] í þinglýsingarbókum.

Í samþykktu kauptilboði og undirrituðum og þinglýstum kaupsamningi er vísað til umrædds skjals.

Er svohljóðandi ákvæði á bakhlið samþykks kauptilboðs, sbr. 18. grein:

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

Eftirlitsnefnd fasteignasala

Á bakhlíð kaupsamningsins, dags. 3. október 2017, kemur eftirfarandi fram í 14. gr. :

„Við kaupsamningsgerð kynntu aðilar sé eftirtalin gögn sem skoðast sem hluti af kaupsamningi og/eða eru honum til fyllingar og skýringar um réttindi og skyldur aðila og samningsforsendur þeirra og gerðu þeir engar athugasemdir við þau. Aðilum hefur verið afhent neðangreind skjöl í ljósriti a) veðbandayfirlit, b) matsvottorð, c) söluyfirlit, d) yfirlýsingu húsfélags, f) eignaskiptayfirlýsingu, f) lóðarleigusamning, g) eignarheimild seljanda, h) þinglýstar kvaðir.“

Af fyrirliggjandi gögnum telur eftirlitsnefndin ljóst að kaupanda hafi verið fullkunnugt um að hann var að kaupa þjónustuíbúð fyrir aldraða. Tekur eftirlitsnefndin fram að fasteignin er kynnt þannig í fyrirliggjandi skjölum er varða milligönguna, þ.e.a.s. að um sé að ræða íbúð sem sé ætluð þeim sem eru 67 ára og eldri og að til staðar sé þjónusta fyrir eldri borgara, s.s. húsvörður, neyðarkallkerfi, sólarhringsvakt o.fl. Þá féll [...] frá forkaupsrétti sínum til samræmis við þinglýstar kvaðir þar um, sbr. fyrirliggjandi kaupsamningur. Er vísað til umræddrar kvaðar í söluyfirliti, samþykktu gagntilboði og fyrirliggjandi kaupsamningi.

Samkvæmt reglum um þjónustuíbúðir, sem samþykktar voru af velferðar- og borgarráði árið 2008, eru umræddar íbúðir, þ.m.t. íbúðir að [X], fyrir aldraða og ætlaðar þeim sem þurfa aðstoð og stuðning til að geta búið á eigin heimili. Er innheimt leigu- og þjónustugjald í þjónustuíbúðum, sbr. 20. gr. laga nr. 125/1999 um málefni aldraðra. Er um að ræða lögbundið gjald.

Af andmælum má ráða að hlutaðeigandi fasteignasala hafi ekki verið kunnugt um fjárhæð þjónustugjalds sem kvartandi er krafinn um af hálfu Velferðarsviðs [...] vegna þeirrar þjónustu sem fram fer fyrir íbúa að [X], samtals fjárhæð kr. 12.310 pr. mánuð. Hins vegar aflaði hlutaðeigandi fasteignasali yfirlýsingar húsfélagsins að [X] og er hún undirrituð af hálfu gjaldkera húsfélagsins hinn 7. september 2017. Í yfirlýsingunni kemur fram að húsgjöld vegna eignarinnar séu nú kr. 27.035 á mánuði, þar af framkvæmdagjald samtals kr. 12.730. Húsgjöld séu í skilum. Þá kemur fram að ekki sé annað húsfélag fyrir fasteignina.

Í kaupsamningi sem var undirritaður hinn 3. október 2017 er vísað til yfirlýsingar húsfélags, söluyfirlits, sem var útr. hinn 22. september 2017, sem undirritað var af hálfu kvartanda og umboðsmanni seljanda. Í kaupsamningi er einnig vísað til kvaðar á fasteigninni skjal merkt [...]. Í kvöðinni koma fram skilyrði fyrir rétti til kaupa eða leigu á íbúðum í húsinu. Er þar einnig vísað til félags sem eigendum fasteigna í húsinu er skylt að vera félagar að og að íbúar greiði þjónustugjald fyrir nánar tilgreinda þjónstu, sem þar er tilgreind, í samræmi við ákvörðun félags. Er um að ræða lögbundið gjald, sbr. lög nr. 125/1999. Eftirlitsnefndin telur að framangreind kvöð sé skýr um efni sitt og var öllum hlutaðeigandi aðilum kunnugt um að hlutaðeigandi fasteign teldist vera þjónustuíbúð fyrir aldraða. Var kvaðar einnig getið í söluyfirliti fasteignarinnar.

Í ljósi framangreinds, og með vísan til atvika í máli þessu, telur eftirlitsnefndin að gagnaöflun hlutaðeigandi fasteignasala, vegna þeirra upplýsinga sem fram eiga að koma í söluyfirliti skv. 11. gr. fsl., hafi verið fullnægjandi, sbr. m.a. 1.-2. mgr. 12. gr. fsl., enda þótt ekki hafi verið tilgreind nákvæm fjárhæð lögbundins þjónustugjalds í söluyfirliti. Eftirlitsnefndin telur að með hliðsjón af málsatvikum öllum verði ekki annað ráðið en að hlutaðeigandi fasteignasali hafi gætt hagsmuna kvartanda við sölu fasteignarinnar. Því til stuðnings er einnig vísað til fyrirliggjandi samskipta á milli aðila.

Eftirlitsnefnd fasteignasala

Það er mat eftirlitsnefndar að hlutaðeigandi fasteignasali hafi aflað þeirra upplýsinga sem honum var mögulegt að afla til þess að upplýsingar í söluyfirliti og kaupsamningi um gjöld sem kaupanda bæri að greiða af fasteigninni væru réttar. Þá hefur fasteignasalinn í andmælum sínum tekið fram, sem ekki var mótmælt af hálfu kvartanda, að umboðsmaður seljanda (sonur seljanda) sem samskipti fóru í gegnum vegna milligöngu um sölu fasteignarinnar var ekki meðvitaður um gjaldið sjálfur og upplýsti þ.a.l. ekki um fjárhæð þess sérstaklega gagnvart fasteignasala. Einnig tók fasteignasalinn fram að hann hefði ekki fengið upplýsingar um þjónustugjaldið né fjárhæð þess. Þá ber að líta til þess að við sölu fasteignarinnar var farið vel yfir þinglýstar kvaðir, þ.m.t. hina umtöluðu kvöð er vísar til gjaldsins, enda þótt fjárhæðin sé ekki tilgreind í krónum talið í kvöðinni. Kemur fram í kvöð að stjórn félagsins ákveði gjaldtöku og sjái um innheimtu þeirra, sbr. nú opinber gjaldskrá velferðarsviðs.

Með vísan til framangreinds er það niðurstaða eftirlitsnefndar að ekki sé tilefni til að gera athugasemdir við skjalagerð og efni söluyfirlits 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 kvartanda eftir fremsta megni með því að afla nauðsynlegra gagna, þ.á.m. gagna sem liggja til grundvallar söluyfirliti, sbr. 1. mgr. 12. gr. og 15. 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 kvartandi hafi ekki orðið fyrir tjóni sem rekja má til brota fasteignasalans á starfsskyldum sínum sbr. 4. mgr. 19. gr. fsl.

Eftirlitsnefndin tekur fram að skoðun eftirlitsnefndar er bundin við störf fasteignasala og leysir því ekki úr ágreiningi sem kann að vera á milli kaupenda og seljenda fasteigna en samkvæmt 3. mgr. 12. gr. reglugerðar nr. 931/2016 fellur það utan valdsviðs eftirlitsnefndar að taka afstöðu til einkaréttarlegs ágreinings milli kaupenda og seljenda. Þó er bent á að seljandi og kaupandi gerðu með sér samkomulag hinn 22. janúar 2018 um afslátt af kaupverði fasteignarinnar upp á kr. 300.000 og var afsal gefið út sama dag. Í lögskilauppgjöri kemur fram að afsláttur hafi verið veittur vegna þjónustugjalds. Nutu báðir aðilar liðsinnis fasteignasala vegna framangreinds.

Í ljósi alls framangreinds og með hliðsjón af umkvörtunarefninu, atvika í málinu og fyrirbyggjandi 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