

Eftirlitsnefnd fasteignasala

Reykjavík, 14. júní 2019

Efni: Afgreiðsla eftirlitsnefndar í tengslum við sölu fasteignar að [X]. (Mál nr. K-012-18)

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 kvartenda, [A] lfs. hjá [B] fasteignasölu.

B. Málsmeðferð eftirlitsnefndar og gagnaöflun.

Eftirlitsnefnd fasteignasala móttók kvörtun frá [C] f.h. kvartenda [D] og [E] (hér eftir nefndir „kvartendur“), hinn 25. september 2018 og var málinu gefið númerið K-012-18 í málaskrá nefndarinnar. Kvörtunin lýtur að starfsháttum starfsmanns [B] fasteignasölu vegna milligöngu um sölu fasteignar að [X], þar sem kvartendur er tilgreindir seljendur eignarinnar.

Meðfylgjandi kvörtun var afrit af samningi um sölubjónustu fasteignasala dags. 7. júlí 2015, reikningur útg. af hlutaðeigandi fasteignasala dags. 29. ágúst 2018, umboð frá [D] og [E] til sonar þeirrar [C] til að sjá um kvörtun til eftirlitsnefndar fasteignasala, dags. 15. október 2018. 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. hjá [B] fasteignasölu hafi verið veitt fasteign kvartenda að [X], til einkasölu samkvæmt fyrrnefndum samningi. Afmarkast aðild í málinu við framangreindan aðila.

Í kvörtun eru gerðar athugasemdir við starfshætti fasteignasölunnar [B], nánar tiltekið starfshætti [A] lfs. Kvartendur er tilgreindir seljendur fasteignarinnar, sem er íbúð að [X].

Af kvörtun verður ráðið að kvartendur telji að hlutaðeigandi fasteignasali hafi brugðist skyldum sínum skv. lögum nr. 70/2015 þar sem hann hafi krafist þau um greiðslu kr. 179.800 eftir að þau höfðu leitað til annarrar fasteignasölu um sölu á eign sinni. Kvartendur telja að sölusamningur sem þau undirrituðu um einkasölu á fasteign þeirra hafi verið ósanngjarn og starfshættir fasteignasalans hafi verið óeðlilegir. Þá er kvartað undan því að hlutaðeigandi fasteignasali hafi krafist kvartendur um meiri þóknun en hann hafi átt rétt til.

Hinn 29. nóvember 2018 óskaði eftirlitsnefnd eftir andmælum og frekari gögnum frá hlutaðeigandi fasteignasala. Andmæli og frekari gögn bárust eftirlitsnefndinni hinn 12. desember 2018 af hálfu [A] lfs. Meðfylgjandi andmælum var kaupsamningur dags. 16. nóvember 2018, samningur um sölubjónustu fasteignasala dags. 7. júlí 2015, sölufirlit fasteignarinnar útpr. 13. júní 2016, yfirlýsing húsfélags dags. 9. mars 2016, óundirritað

Eftirlitsnefnd fasteignasala

gagntilboð í fasteignina dags. 20. febrúar 2016, verðmat fasteignarinnar dags. 14. maí 2017, reikningur frá [B] fasteignasölu dags. 29. ágúst 2018 og tölvupóstur frá [F] með tilkynningu á greiðslu reiknings dags. 29. ágúst 2018.

Í ljósi fyrirbyggjandi andmæla voru þau send kvartendum til upplýsinga og eftir atvikum frekari athugasemda með bréfi eftirlitsnefndar, dags. 29. janúar 2019. Engar frekari athugasemdir bárust frá kvartanda. Þá aflaði eftirlitsnefndin einnig opinberra gagna.

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 undirrituðu samning um sölubjónustu fasteignasalans [A] lfs. hinn 7. júlí 2015. Samningurinn kvað á um rétt hlutaðeigandi fasteignasala til einkasölu á fasteign kvartenda að [X]. Í samningnum er hakað við valmöguleika þar sem eftirfarandi kemur fram :

„Eignin er sett í einkasölu, sölubóknun 1,5%“

„Með einkasölu er átt við, að eigandi fasteignar felur einum fasteignasala fasteign til sölumeðferðar og skuldbindur sig til þess að bjóða fasteignina ekki til sölu hjá öðrum fasteignasala á þeim tíma, sem samningur þessi gildir. Brjótí seljandi gegn þeirri skuldbindingu og selji fasteignina annarsstaðar greiðir hann 1,5% af söluverðinu auk vsk. í bætur til fasteignasalans auk útlagðs kostnaðar.“

Tekið skal fram að í samningnum er strikað yfir 2,5% sölubóknun og handskrifað inn á samninginn 1,5% sölubóknun.

Við hlið valmöguleikans sem valinn var af kvartendum er annar valmöguleiki þar sem eftirfarandi kemur fram:

„Eignin er sett í almenna sölu, 3% sölubóknun“

„Eign í almennri sölu má bjóða til sölu hjá fleiri fasteignasölum en einum. Umsamin sölubóknun greiðist þeim fasteignasala, sem selur eignina.“

Í samningnum voru þannig tveir valmöguleikar um sölu á fasteign kvartenda, annars vegar þar sem eignin er sett í einkasölu og greidd er 1,5% sölubóknun og hins vegar þar sem eignin er sett í almenna sölu og greidd er 3% sölubóknun. Kvartendur völdu þann valmöguleika að setja fasteignina í einkasölu.

Í samningnum er kveðið á um gildistíma hans. Gátu þar kvartendur valið á milli tveggja valmöguleika, annars vegar þar sem ákveðið er að samningur skuli gilda í ákveðið marga daga sem kvartendur ákvarði sjálfir og hins vegar þar sem samningur gildir þar til eignin er seld. Kvartendur völdu síðari valmöguleikann, þ.e.a.s. að samningurinn gildi þar til eignin væri seld.

Þá er uppsagnarákvæði í samningnum sem segir:

„Samningur þessi er uppsegjanlegur af beggja hálfu með 60 daga fyrirvara.“

„Uppsögnin skal vera skrifleg og gerð á sannanlegan hátt.“

Í þeim hluta samningsins sem varðar auglýsingar á fasteigninni er handskrifað:

„Allar auglýsingar eru friar!“

Eftirlitsnefnd fasteignasala

Hvað varðar kostnað segir í samningnum:

„Fasteignasala er heimilt að afla nauðsynlegra sölugagna svo og upplýsinga um stöðu áhvílandi veðskulda hjá skuldareigendum eða innheimtuaðilum skulda, reynist það nauðsynlegt, einnig veðbókavottorða, lóðasamninga og fleiri gagna frá sýslumannsembættum, allt á kostnað eiganda eignarinnar. Seljist eignin samkvæmt samningi þessum greiðist fast gjald vegna útlagðs kostnaðar, kr. 29.800 auk vsk. Seljist eignin ekki samkvæmt samningi þessum greiðist fast gjald, kt. 50.000 auk vsk, auk útlagðs kostnaðar.“

Samkvæmt fyrirleggjandi gögnum var fasteignin í sölu með hléum hjá hlutaðeigandi fasteignasala þangað til í ágúst 2018 en þá höfðu kvartendur sett eignina á sölu hjá annarri fasteignasölu. Hlutaðeigandi fasteignasali hafi þá sett sig í samband við kvartendur en samkvæmt samningi við kvartendur átti hann rétt til einkasölu á fasteigninni. Kvartendur og hlutaðeigandi fasteignasali gerðu með sér samkomulag um að kvartendur greiddu fasteignasala fyrir kostnað og vinnu við sölufarlið hjá honum gegn því að hlutaðeigandi fasteignasali leysti kvartendur undan samningnum. Kvartendur greiddu reikning upp á kr. 149.800 (145.000 kr auk vsk.) en hann var greiddur af hálfu fasteignasölnnar sem hafði tekið við sölumeðferð fasteignarinnar.

Í reikningi hlutaðeigandi fasteignasala sem dagsettur er 29. ágúst 2018 kemur eftirfarandi fram:

Vöru- númer	Lýsing	Magn	Eininga- verð	Afsláttur	VSK%	Upphæð án VSK
1	Fast gjald, seljist eign ekki eða hætt sé við sölu, [X]	1	50.000		24	50.000
2	Vinna við kynningu á eigninni, móttaka tilboða og fl.	1	95.000		24	95.000

Þá er í gögnum málsins að finna staðfestingu á greiðslu reikningsins af hálfu þeirrar fasteignasölu sem tók við sölumeðferð fasteignarinnar til hlutaðeigandi fasteignasölu dags. 29. ágúst 2018.

Samkvæmt kvartendum var fasteignin einu sinni auglýst í blöðum en síðar tekin af sölu vegna veikinda annars kvartenda. Árið 2016 hafið verið farið af stað á ný með sölufarlið en hlutaðeigandi fasteignasali hafi ekki aflað sér nýs söluumboðs frá kvartendum. Kauptilboð barst þá í fasteignina en kvartendur hafi hafnað því þar sem þau höfðu ekki fundið sér fasteign til kaupa. Þá hafi sölufarli vegna fasteignarinnar verið hætt samkvæmt kvartendum. Samkvæmt kvartendum hafi þau leitað til annarrar fasteignasölu og gert sölusamning við fasteignasölna um sölu á fasteigninni að [X]. Eignin var auglýst og var kauptilboð í hana samþykkt í lok ágúst 2018. Samkvæmt kvartendum hafi hlutaðeigandi fasteignasali haft samband við þau og vísað til einkasölusamningsins frá 7. júlí 2015. Samkvæmt kvartendum hafi hlutaðeigandi fasteignasali fullyrt að hann gæti innheimt af þeim full sölulaun og að hann myndi láta lögfræðing í málið. Kvartendum hafi þá brugðið og þau verið óviss um stöðu sína og samþykkt að greiða hlutaðeigandi fasteignasölu kr. 145.000 auk vsk. Kvartendur benda þó á að á þessum tíma hafi eingöngu verið búið að samþykkja kauptilboð í fasteignina með fyrirvara kaupenda um sölu á eigin fasteign. Því hafi kaupin ekki verið gengin í gegn á þeim tíma er hlutaðeigandi fasteignasali innti kvartendur um greiðslu.

Eftirlitsnefnd fasteignasala

Kvartendur telja að sölusamningur sá sem þau hafi undirritað um einkasölu á fasteign þeirra hafi verið ósanngjarn og starfshætti hlutaðeigandi fasteignasala hafi verið með öllu óeðlilegir. Nánar tiltekið telja kvartendur að það sé ósanngjarnt að fasteignasali geti litið svo á að ótímabundið einkasöluumboð gildi endalaust og að hlutaðeigandi fasteignasali hafi átt að tryggja sér endurnýjað söluumboð árið 2016 þegar fasteignin fór á ný í sölu. Þá telja kvartendur að um sé að ræða ósanngjarna samningsskilmála af hálfu hlutaðeigandi fasteignasala en hann hefði átt að innheimta gjaldið kr. 50.000 um leið og honum hafi mátt vera ljóst að eignin væri ekki lengur í sölumæðferð, þ.e.a.s. um 30-60 dögum eftir að sölufurlinu árið 2015 hafi verið hætt. Telur kvartandi að hlutaðeigandi fasteignasali hafi fyrirgert rétti sínum til að innheimta gjald vegna eignarinnar, þ.e. fast gjald kr. 50.000 auk vsk og útlagðan kostnað þar sem hann hafi ekkert aðhafst þegar kvartendur hafi hætt við söluna árið 2015.

Kvartendur telja að hlutaðeigandi fasteignasali hafi kafið þau um meiri þóknun en hann hafi átt rétt til. Nánar tiltekið hafi ekki verið samið um myndatöku á eigninni en hlutaðeigandi fasteignasali hafi sjálfur tekið myndir af henni. Kvartendur telja að eini útlagði kostnaður hlutaðeigandi fasteignasala hafi því verið kaup á veðbandayfirlitum, FMR yfirlit og yfirlýsingu húsfélags.

Andmæli hlutaðeigandi fasteignasala bárust eftirlitsnefndinni hinn 12. desember 2018 en í andmælum kemur fram að samningurinn sem um ræði sé í engu frábrugðinn samningum um sölumæðferð eigna sem teknar séu í einkasölu og vísar hlutaðeigandi fasteignasali til meginreglu samningaréttarins um að samninga skuli halda. Þá tekur hlutaðeigandi fasteignasali fram að hann telji sig ekki vera á neinn hátt að brjóta samninginn gegn viðskiptavinum sínum og bendir á að meginákvæði samningsins byggir á einkasölu og honum hafi ekki verið sagt upp heldur hafi fasteignin sem um ræðir verið sett á sölu hjá annarri fasteignasölu án þess að hlutaðeigandi fasteignasala væri tilkynnt um það á nokkurn hátt eða samningnum sagt upp.

Ennfremur segir í andmælum hlutaðeigandi fasteignasala að hann og samstarfsmenn hans hafi árið 2015 unnið við að reyna að selja fasteignina en það ekki tekist þar sem kvartendur hafi þá enn ekki verið búin að finna eign sem félli að þeirra þörfum til kaupa. Hlutaðeigandi fasteignasali hafi verið í samskiptum við kvartendur og bent þeim á eignir til kaupa á þessum tíma og hafi þau skoðað nokkrar fasteignir en það hafi ekki gengið. Hlutaðeigandi fasteignasali hafi síðar reynt að selja eignina með fyrirvara um að þau fyndu sér eign innan ákveðins tíma og hafi þá verið samþykkt kauptilboð í fasteignina. Það tilboð hafi hins vegar fallið niður vegna tímamarkanna en kvartendur höfðu ekki fundið sér eign innan þess tíma sem fram kom í tilboðinu. Samkvæmt andmælum hafi síðan verið gert hlé á sölumæðferðinni og talað hafi verið um að þegar eign kæmi í sölu sem kvartendur hefðu áhuga á eða þeim hentaði þá yrði haldið áfram með sölufurli fasteignar kvartenda. Í andmælum kemur einnig fram að hlutaðeigandi fasteignasali hafi framkvæmt verðmat að beiðni kvartenda vorið 2017 en þá hafði orðið mikil hækkun á markaðnum.

Samkvæmt andmælum hlutaðeigandi fasteignasala hafi tíminn þá liðið og næst hafi hann frétt að kvartendur hafi sett eignina á sölu hjá annarri fasteignasölu. Þetta hafi komið honum á óvart og hann því haft samband strax við kvartendur. Í andmælum kemur fram að hlutaðeigandi fasteignasali hafi gert kvartendum ljóst að þau væru að brjóta á samningi þeirra og hafi kvartendur þá óskað eftir því að gera samkomulag um að þau greiddu honum upp í kostnað og vinnu við sölufurlið gegn því að kvartendur losnuðu undan samningi við hlutaðeigandi fasteignasölu. Hlutaðeigandi fasteignasali hafi orðið við því og kvartendur óskað eftir því að hann hefði samband við hina fasteignasöluna um að senda reikninginn þangað þar sem fasteignasalan sæi um þeirra mál.

Eftirlitsnefnd fasteignasala

Í andmælum kemur því næst fram að hann hafi haft samband við hina fasteignasöluna og í samráði við fasteignasala þar sendi hlutaðeigandi fasteignasali reikninginn til fasteignasölnnar sem hafi greitt reikninginn.

Í andmælum er því næst tekið fram hvað varðar kostnað að hann hafi ákveðið að innheimta gjald kr. 50.000 auk vsk líkt og um eign væri að ræða sem hætt hafi verið við að selja og samningi sagt skriflega upp með 60 daga fyrirvara. Útlagður kostnaður væri sá kostnaður sem yrði til vegna vinnu við að taka eignina á sölu, svara fyrirspurnum um fasteignina, gera verðmat (sem ekki sé rukkað fyrir sérstaklega), taka á móti tilboðum o.fl. Þannig sé um að ræða kostnað vegna vinnu hlutaðeigandi fasteignasala og samstarfsmanna hans við söluferli fasteignar. Þá hafi hlutaðeigandi fasteignasali einnig horft eftir eignum fyrir kvartendur og bent þeim á eignir sem þau kynnu að hafa áhuga á að kaupa. Þá vísar hlutaðeigandi fasteignasali til verðskrár fasteignasölnnar sem komi fram á heimasíðu hennar en tímagjald útseldrar vinnu sé kr. 18.600 með vsk.

Í ljósi fyrirliggjandi andmæla hlutaðeigandi fasteignasala voru þau send kvartanda með bréfi eftirlitsnefndar, dags. 29. janúar 2019, til upplýsinga og eftir atvikum til frekari athugasemda. Engar frekari athugasemdir bárust frá kvartanda.

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 9. gr. fsl. er kveðið á um samninga um þjónustu. Í 1. mgr. ákvæðisins kemur fram að fasteignasali skuli, þegar óskað sé milligöngu hans um kaup eða sölu eignar eða aðra þjónustu samkvæmt lögnum, gera skriflegan samning við þann er til hans leitar, hvort sem viðkomandi er kaupandi eða seljandi. Þá kemur fram að samningurinn skuli gerður áður en fasteignasali taki til við starfann. Í samningnum skuli tilgreina hvaða verkefnum fasteignasali eigi að sinna, hver þóknun hans sé fyrir starfann eða hvernig hún skuli ákveðin og hvaða útlagða kostnað viðsejandinn eigi að greiða. Í 2. mgr. ákvæðisins segir að greina skuli sérstaklega ef fasteignasali hefur einn rétt til sölu eignar og í hve lagnan tíma sá réttur hans eigi að standa.

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 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

Eftirlitsnefnd fasteignasala

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 þóknun 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 og andmæli hlutaðeigandi fasteignasala. Líkt og rakið hefur verið lýtur úrlausn þessa máls annars vegar að því að kvartendur telja að hlutaðeigandi fasteignasali hafi brotið gegn ákvæðum laga nr. 70/2015 með því að hafa lagt fyrir þau ósamngjarnan sölusamning um einkasölu á fasteign þeirra sem þau hafi undirritað. Hins vegar lýtur úrlausn málsins að því að kvartendur telja að hlutaðeigandi fasteignasali hafi krafist þau um meiri þóknun en hann hafi átt rétt til og að starfshættir hans hvað varði innheimtu á gjaldi og útlögðum kostnaði vegna einkasölusamningsins hafi verið óeðlilegir.

Eftirlitsnefndin hefur skoðað fyrirbyggjandi gögn, einkum einkasölusamning, gögn um vinnu fasteignasala við sölufæri fasteignarinnar o.fl.

Líkt og að framan greinir undirrituðu kvartendur samning um einkasölu á fasteign þeirra við hlutaðeigandi fasteignasala hinn 7. júlí 2015. Í samningnum stóðu ýmsir valmöguleikar kvartendum til boða, t.a.m. að binda gildistíma samningsins við ákveðinn tíma eða láta hann gilda þar til eign þeirra væri seld. Þá stóð kvartendum einnig til boða að velja á milli þess að setja fasteignina í einkasölu til hlutaðeigandi fasteignasala eða setja hana í almenna sölu þannig að kvartendur gætu einnig leitað til annarra fasteignasala varðandi sölu á eigninni. Kvartendur völdu að setja eign sína í einkasölu til hlutaðeigandi fasteignasala með þeim skilyrðum sem fram koma í samningnum um slíka einkasölu. Þá völdu kvartendur einnig skuldbinda sig við skilmála samningsins til þess tíma er eignin yrði seld en ekki til ákveðins tíma.

Óumdeilt er í málinu að kvartendur buðu fasteign sína til sölu hjá annarri fasteignasölu án þess að hafa sagt upp einkasölusamningi við hlutaðeigandi fasteignasala. Þegar hlutaðeigandi fasteignasali innti kvartendur eftir greiðslu vegna brota á samningi aðila var samkvæmt fyrirbyggjandi upplýsingum búið að samþykkja kaupboð í umrædda fasteign hjá fasteignasölnni sem tekið hafði verið sölumæðferðinni. Samkvæmt kvartanda var fyrirvari í kaupboði um sölu kaupanda á sinni fasteign. Þrátt fyrir að á þeim tíma sem hlutaðeigandi fasteignasali krafði kvartendur um greiðslu reikningsins til að losna undan samningi er ljóst miðað við orðalag samnings aðila að um brot sé að ræða þegar eigendur fasteignar býður fasteign sína til sölu hjá annarri fasteignasölu. Ekki er kveðið á um að fasteign þurfi að hafa verið seld. Þó er bent á að samkvæmt opinberum upplýsingum var kaupsamningur um

Eftirlitsnefnd fasteignasala

fasteignina undirritaður 16. nóvember 2018 og fasteigninni afsalað til nýrra eigenda 18. janúar 2019. Því liggur ljóst fyrir að sala á fasteign kvartenda hefur átt sér stað. Þá liggur einnig fyrir að fasteignasalan sem sá um sölu á fasteigninni greiddi reikning hlutaðeigandi fasteignasala upp á kr. 179.800 f.h. kvartenda til að leysa kvartendur undan samningi þeirra við hlutaðeigandi fasteignasala.

Eftirlitsnefndin bendir á að almennt er það eðli samninga um einkasölu að sá fasteignasali sem fær fasteign í einkasölu býður viðskiptavininum sínum á móti að hann þiggi lægri sölubóknun en hann ellegar tæki fyrir fasteign sem hann tæki til almennrar sölu. Þannig er almennt hagstæðara fyrir seljendur fasteigna fjárhagslega séð að setja fasteign sína í einkasölu hjá ákveðnum fasteignasala eða fasteignasölu og jafnframt á móti er það til hagsbóta fyrir fasteignasalann eða fasteignasöluna að hann fái greidda þóknun fyrir sölu á fasteigninni og þá vinnu sem búið sé að leggja út í við söluferlið ellegar á hann í hættu á að salan fari fram hjá öðrum fasteignasala. Í samningi kvartenda við hlutaðeigandi fasteignasala þiggur hann 1,5% sölubóknun þar sem eignin er sett í einkasölu en hefðu kvartendur sett hana í almenna sölu hjá sama fasteignasala hefðu verið krafín um greiðslu á 3% sölubóknun. Helmingsafsláttur er því veittur af sölubóknun þegar fasteignasali fær fasteignina í einkasölu.

Umræddur samningur aðila um sölubjónustu er á stöðluðu formi sem útgefið er af Félagi fasteignasala og fullnægir það kröfum 9. gr. fsl. Það er mat eftirlitsnefndarinnar að einkasölusamningur aðila sé í samræmi við aðra einkasölusamninga sem gerðir eru á fasteignamarkaði og fellst eftirlitsnefndin ekki á rök kvartenda þess efnis að samningurinn sé ósamngjarn í garð þeirra. Ennfremur skal tekið fram að kvartendur undirrituðu sjálfir samninginn og samþykktu með undirritun sinni þá skilmála sem í samningnum voru. Þar að auki er ljóst að kvartendum var það í sjálfvald sett að haga samningnum á þann veg sem þeim hentaði og/eða hafna að skrifa undir slíkan samning. Þá stóð kvartendum til boða að segja upp samningnum skriflega með 60 daga fyrirvara til þess að losna undan honum og leita til annarrar fasteignasölu með lágmarkskostnaði, þ.e. greiðslu fasts gjalds og útlagðs kostnaðar. Er það mat nefndarinnar með vísan til framangreinds að hlutaðeigandi fasteignasali hafi ekki gerst brotlegur gagnvart lögum nr. 70/2015 með því að hafa lagt fyrir kvartendur umræddan samning um sölubjónustu fasteignasala.

Hvað varðar þóknun sem hlutaðeigandi fasteignasali innheimti af kvartendum liggur fyrir að samkvæmt samningi aðila var hlutaðeigandi fasteignasala heimilt að innheimta af kvartendum bætur vegna brota á skuldbindingu kvartenda samkvæmt samningnum, þ.e. ef þau byðu fasteignina til sölu hjá öðrum fasteignasala á gildistíma samningsins. Samkvæmt samningnum nema bætur þessar 1,5% af söluverði fasteignarinnar auk vsk og útlagðs kostnaðar. Kaupverð fasteignarinnar samkvæmt opinberum gögnum var 55.400.000 kr. Ef hlutaðeigandi fasteignasali hefði innheimt bætur samkvæmt samningi hefðu kvartendur þurft að greiða 831.000 kr. auk vsk til hlutaðeigandi fasteignasala auk útlagðs kostnaðar. Samkvæmt samkomulagi aðila um lausn kvartenda undan samningi krafði hlutaðeigandi fasteignasali kvartendur um greiðslu líkt og þau hefðu sagt upp einkasölusamningi við fasteignasalann með 60 daga fyrirvara, þ.e. fast gjald 50.000 kr auk vsk. og útlagðan kostnað. Sú fjárhæð sem hlutaðeigandi fasteignasali innti kvartendur um er því töluvert lægri en sú sem hann taldi sig geta krafist samkvæmt samningi.

Samkvæmt gjaldskrá hlutaðeigandi fasteignasölu er tímagjald 18.600 kr með vsk. Reikningur sem kvartendur greiddu hljóðaði upp á kr. 50.000 auk vsk (fast gjald) og 95.000 auk vsk (vinna við kynningu á eigninni, móttaka tilboða o.fl.) Samkvæmt andmælum hlutaðeigandi fasteignasala er útlagður kostnaður við söluferlið sú vinna sem fer í að taka eignina í sölu, svara

Eftirlitsnefnd fasteignasala

fyrirspurnum, móttaka tilboða og önnur vinna við sölufarlið. Sú fjárhæð sem hlutaðeigandi fasteignasali innheimti sem útlagðan kostnað nemur því um 6,33 tímum í vinnu við sölufarlið. Samkvæmt þeim upplýsingum sem liggja fyrir og eru óumdeild í málinu telur eftirlitsnefndin að kostnaðurinn sem hlutaðeigandi fasteignasali innheimtu sé ekki fjarstæðukenndur ef miða á við þá vinnu sem fer í að taka fasteign í sölu, afla grunngagna, samskipti við seljendur og hugsanlega kaupendur o.s.frv. Er það því mat eftirlitsnefndarinnar að þóknun samkvæmt reikningi hlutaðeigandi fasteignasala sem kvartendur greiddu athugasemda- og fyrirvaralaust, sé ekki hærri en það sem hann hafi átt rétt til.

Eftirlitsnefndin telur einnig rétt að taka fram að eins og atvikum í máli þessu háttar verður ekki talið að óeðlilegt rof hafi orðið á samningssambandi kvartanda og hlutaðeigandi fasteignasala þannig að kvartendur hafi mátt telja að samningur þeirra væri niður fallinn.

Með vísan til framangreinds er það niðurstaða eftirlitsnefndar að ekki sé tilefni til að gera athugasemdir við einkasölusamning sem hlutaðeigandi fasteignasali og kvartendur gerðu með sér. Ekki verður annað séð af gögnum málsins en að samningur aðila hafi verið skýr um gildistíma, uppsögn hans og kostnað sem félli á kvartendur ef honum yrði sagt upp eða brotið gegn skilmálum hans. Kvartendum hafi því mátt vera ljóst að þau yrðu krafín um greiðslu ef þau brytu gegn ákvæðum samningsins. 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 megi til brota fasteignasalans á starfsskyldum sínum sbr. 4. mgr. 19. gr. fsl.

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.