

Eftirlitsnefnd fasteignasala

Reykjavík, 14. júní 2017.

Efni: Afgreiðsla eftirlitsnefndar í tengslum við sölu fasteignar að [X] (mál nr. K-029-17).

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

B. Málsmeðferð eftirlitsnefndar og gagnaöflun.

Eftirlitsnefnd fasteignasala móttók kvörtun [C] hdl., f.h. [D] og [E] (hér eftir nefnd „kvartendur“), hinn 29. september 2016 og var málinu gefið númerið K-029-16 í málaskrá nefndarinnar.

Í kvörtun eru gerðar athugasemdir við starfshætti [A] lfs. í tengslum við kaup kvartenda á fasteigninni að [X]. Nánar tiltekið telja kvartendur að upplýsingar í söluyfirliti fasteignarinnar hafi verið ófullnægjandi og að hlutaðeigandi fasteignasali hafi því brotið gegn starfsskyldum sínum, skv. lögum um sölu fasteigna og skipa, nr. 70/2015, og valdið kvartendum tjóni.

Hinn 19. október 2016 óskaði eftirlitsnefnd eftir andmælum og frekari gögnum frá hlutaðeigandi fasteignasala. Andmælabréf barst nefndinni frá [F] hrl., f.h. [A] lfs., hinn 21. nóvember 2016.

Í ljósi andmæla hlutaðeigandi fasteignasala og atvika máls, veitti eftirlitsnefnd kvartanda kost á því að koma á framfæri frekari athugasemdum vegna málsins. Nefndinni bárust frekari athugasemdir frá kvartendum hinn 16. janúar 2017.

Eftirlitsnefnd óskaði eftir upplýsingum um útgefin gistileyfi vegna [X] frá Sýslumanninum á Suðurlandi. Upplýsingar bárust nefndinni hinn 8. júní 2017.

Að lokinni yfirferð fyrirbyggjandi gagna og öflun eftirlitsnefndar á opinberum gögnum, taldi eftirlitsnefnd málið nægilega upplýst og sá því ekki ástæðu til að óska eftir frekari gögnum.

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

Með hliðsjón af kvörtun, fyrirbyggjandi andmælum sem borist hafa nefndinni og öðrum gögnum eru málavextir þeir að kvartendur keyptu fasteign að [X]. Kauptilboð vegna fasteignarinnar var undirritað af kaupendum og seljanda hinn 9. september 2015, og var tilboðið vottað af hlutaðeigandi fasteignasala. Kaupsamningur var undirritaður hinn 1. október 2015 og vottaður af hlutaðeigandi fasteignasala. Kaupverð fasteignarinnar er tilgreint að fjárhæð kr. 25.500.000. Af kvörtun og öðrum gögnum málsins má ráða að kvartendur hafi haft í hyggju á að reka í fasteigninni gistiheimili.

Meðal gagna málsins er að finna söluýfirlit, dags. 9. september 2015. Söluýfirlit um fasteignina var útbúið af hlutaðeigandi fasteignasala og undirritað af kaupendum og seljanda. Í söluýfirlitinu kemur fram að húsið hafi verið notað sem gistiheimili. Einnig kemur fram að allt innbú, rúm, rúmföt og lausar innréttingar bæði í herbergjum og setustofum fylgi. Þá segir í söluýfirliti að húsið sé samtals með 5 svefnherbergjum og 5 baðherbergjum.

Í þessu sambandi skal tekið fram að eftirlitsnefnd óskaði eftir því við sýslumann að fá afrit af útgefnum leyfum fyrir gististað vegna [X]. Samkvæmt sýslumanni hafði [...], kt. [...], fengið leyfi til að reka gististað í *flokki V* að [X], sem rann út hinn 1. október 2013. Leyfishafi er fyrirsvarsmáður [...] ehf., sem er tilgreint sem seljandi í máli þessu.

Þá var meðfylgjandi kvörtun óundirritað minnisblað, dags. 21. ágúst 2015, frá Fjárstoð ehf. með yfirskriftinni „Gróft verðmat Íbúðarhúss og rekstrar að [X]“. Í minnisblaðinu segir að áætlað söluverð íbúðarhússins væri á bilinu „17-19 millj. kr.“ en „hóflegt mat á rekstrinum“ væri „9-15 millj. kr. ef miðað er við 3-4 sinnum EBITA“. Eftirlitsnefndin tekur fram að við skoðun á þeim skjölum sem lágu til grundvallar við milligöngu [A] lfs. um sölu fasteignarinnar að [X] virðist umrætt verðmat ekki hafa legið til grundvallar við undirritun skjala. Fær það stoð í andmælum hlutaðeigandi fasteignasala, dags. 21. nóvember 2016.

Í kaupsamningi, sem dagsettur er hinn 1. október 2015, segir að lóðarleigusamningur sé útrunninn. Seljandi muni sjá um að gerður verði nýr lóðarleigusamningur fyrir undirritun afsals. Afsal vegna sölu fasteignarinnar er dagsett 15. desember 2016 og var því þinglýst 13. janúar 2017.

Kvartendur telja sig hafa orðið fyrir tjóni vegna ófullnægjandi upplýsinga í söluýfirliti. Segir m.a. í kvörtun:

„Í söluýfirliti um húsið, sem er dags. 9. september 2015 og er hluti kaupsamnings, segir að það hafi verið notað sem gistiheimili. Telja verður að með þessari tilvísun sé fasteignasali að vísa til þess að húsið hafi verið notað sem gistiheimili í skilningi laga nr. 85/2007 um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald.“

Kvartendur telja það ekki geta staðist að gistiheimili hafi verið rekið í húsinu. Hafi húsið ekki haft leyfi sem gistiheimili samkvæmt lögum um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald, nr. 85/2007, síðan a.m.k. árið 2001. Eftirlitsnefndin tekur fram af þessu tilefni að í málinu liggja fyrir upplýsingar frá sýslumanni þar sem staðfest er að útgefið hafi verið leyfi til reksturs gistiheimilis í skilningi þágildandi reglugerðar nr. 575/2007, sem rann út í október 2013.

Meðfylgjandi kvörtun var umsögn Heilbrigðiseftirlits Austurlands frá 23. október 2013, þar sem fram kemur að fasteignin að [X] flokkist að mati heilbrigðiseftirlitsins sem gististaður í flokki II, gististaður án veitinga, og teljist vera gistiskáli. Er vísað til skilgreininga og flokkana í lögum um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald, nr. 85/2007, og reglugerð nr. 585/2007. Í umsögn er tekið fram að einungis er um umsögn að ræða, en að ekki liggi fyrir hvort fyrri eigendur hafi haft leyfi til reksturs gististaðar í flokki II.

Þá liggur fyrir í málinu lokaúttektarvottorð, dags. 10. maí 2016. kemur fram í kvörtun að skv. því vottorði hafi rýmin tvö sætt alvarlegum og miklum athugasemdum í lokaúttektarvottorði. Segir m.a. að veggur milli herbergis og bílskúrs sé úr brennanlegum efnum og þarf því annað hvort að banna nýtingu á herbergi eða nýtingu á bílskúr.

Samkvæmt bréfi byggingarfulltrúa, dags. 7. júlí 2016, sem er svar við fyrirspurn kvartanda um hvort leyfi fengist til rekstur gististaðar í flokki II, sbr. lög nr. 85/2007, segir að umsögn bæjarráðs yrði að öllum líkindum neikvæð. Eru í bréfi byggingarfulltrúa tilgreind þau atriði sem breyta þurfi til að fasteignin uppfylli skilyrði. Meðal annars þyrfti að koma til breyting á aðalsskipulagi, hvort tveggja til þess að rekstrarleyfi fengist svo og til að byggingarleyfi fengist

fyrir þeim framkvæmdum sem kvartendur þyrftu að ráðast í. Segir svo í bréfi byggingarfulltrúa að séu áform um heimagistingu að ræða sé aðeins heimild fyrir nýtingu á 4 herbergjum, án þess að mælt sé fyrir um ástæður þess.

Þá segir í kvörtun að af þeim fimm svefnherbergjum sem tilgreind eru í söluyfirliti séu tvö þeirra ekki skráð svefnherbergi á teikningum hússins. Um þetta segir:

„Í áðurnefndu söluyfirliti, kemur einnig fram að húsið sé með 5 svefnherbergjum. Innifalið í þessari talningu er svokallað risherbergi og herbergi í bílskúr. Hvorugt þessara herbergja eru þó skráð sem svefnherbergi á teikningum hússins, en skv. teikningu af bílskúrnum sem var í gildi við kaupin er þar geymsla og ekkert baðherbergi og í risi hússins er rými sem er skráð sem vinnuherbergi. Efast má um að það uppfylli kröfur sem gerðar eru til svefnherbergja enda er undirlag þess einfalt lag af nótuðum spónaplötum án einangrunar.“

Í andmælum hlutaðeigandi fasteignasala, dags. 21. nóvember 2016, kemur fram að öllum sammingsaðilum hafi verið það ljóst að hann hafi tekið að sér að annast skjalagerð við sölu á fasteign sem skráð var íbúðarhúsnæði. Vísar hann m.a. til þess að báðir kvartendur hafi ritað undir yfirlýsingar vegna fyrstu kaupa á íbúðarhúsnæði til eigin nota, sbr. 5. gr. laga um stimpilgjald, nr. 138/2013, dags. 1. október 2015. Þá hafi ekki verið höfð milliganga um sölu þess reksturs sem var í fasteigninni, heldur hafi verið um að ræða íbúðarhúsnæði og innbú þess.

Þá segir jafnframt í andmælum hlutaðeigandi fasteignasala:

„Þær upplýsingar í söluyfirlit að áður hafi verið notað sem gistiheimili og því fylgi það innbú sem þeim rekstri tilheyrði eru réttar og fær umbj. minn ekki séð að neinn ágreiningur sé um það. Í þeim upplýsingum felist hins vegar ekki nein lýsing af hálfu umbj. míns á því að um fasteign sé að ræða sem heimilt sé að stunda slíkan rekstur í.“

Þá tekur fasteignasali fram að umrætt verðmat, sem unnið var af Fjárstoð ehf. sé honum óviðkomandi. Kemur m.a. eftirfarandi orðrétt fram

„Umbj. minn [A] getur ekki borið ábyrgð á því [verðmatinu]. Þegar honum var tilkynnt hvað seljandi og kaupendur hefðu ákveðið að hafa verðið í umræddum viðskiptum taldi umbj. minn það verð geta talist eðlilegt, enda eingöngu rétt rúmlega 100 þúsund krónur á hvern fermetra af birtri stærð, þegar tillit hafði verið tekið til þess að innbú væri líklega um 2ja milljóna kr. virði. Var því ekki tilefni fyrir umbj. minn að gera athugaemdir við það verð sem ákveðið hafði verið. Það mat sem fram kemur í minnisbladinu frá [...], að áætlað söluverð íbúðarhúss sé 178-19 milljónir stenst ekki tilfinningu umbj. míns, sem löggilt fasteignasala sem starfar á þessu markaðssvæði. Ekkert liggur fyrir um að [...] sé löggiltur fasteignasali og/eða með sérþekkingu á markaðsvirði fasteigna á þessu svæði“

Að mati hlutaðeigandi fasteignasala er sú lýsing á eigninni, að hún hafi verið notuð til reksturs gistiheimilis, lýsing á innbúi því sem eigninni fylgir, frekar en fullyrðing um að fasteignin uppfylli lögformleg skilyrði til að unnt sé að reka gistihús í fasteigninni.

Þá telur hlutaðeigandi fasteignasali það verð sem greitt var fyrir fasteignina sé ekki óeðlilegt í ljósi markaðsaðstæðna, stærð fasteignarinnar og ástands hennar. Hafi kaupsamningur verið eðlilegur og engin ákvæði þar sem gætu talist ólögmat, ósanngjörn eða óeðlileg.

Eftir að hafa yfirfarið kvörtun, andmæli hlutaðeigandi fasteignasala og gögn málsins fór fram sjálfstæð rannsókn af hálfu eftirlitsnefndar. Óskaði eftirlitsnefnd fasteignasala eftir því við sýslumann að sér yrðu sendar upplýsingar um það hvort veitt hafi verið leyfi til gistingar grundvelli laga nr. 85/2007, sbr. og reglugerð nr. 585/2007. Svar barst frá sýslumanni hinn 8. júní. Í svari sýslumanns segir að samkvæmt leyfisbréfi hafi [...], kt. [...] haft leyfi til að reka gististað í flokki V í [...] og [X], til 1. október 2013, sbr. fyrri umfjöllun.

Þá skoðaði eftirlitsnefndin einnig upplýsingar úr verðsjá fasteigna sem gefin er út af Þjóðskrá Íslands, sbr. fyrirliggjandi útprent, das. 12. júní 2017. Samkvæmt upplýsingum frá Þjóðskrá Íslands má reikna með að meðalfermetraverð sé kr. 143.553 m.v. meðalstærð 226,8 fm². En leitarskilyrði voru þinglýstir kaupsamningar frá nóvember 2014 til júní 2017, sérþýli, byggt á árunum 1970-2017 og stærð á bilinu 200-250 fm².

Með vísan til framangreinds, og með hliðsjón af 4. mgr. 19. gr., sbr. 20. gr. fsl. er úrlausnarefni máls þessa hvort hlutaðeigandi fasteignasali hafi brugðist skyldum sínum skv. lögum nr. 70/2015, þar sem kvartendur telja að hann hafi ekki gætt hagsmuna sinna, ásamt því að kvartendur telja að upplýsingar samkvæmt söluyfirliti vegna fasteignarinnar að [X] hafi verið ófullnægjandi og villandi.

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 10. gr. fsl. er fjallað um skyldu fasteignasala til að semja söluyfirlit. Segir í 1. mgr. ákvæðisins að strax og fasteignasali fær eign til sölumeðferðar, eða honum er falið að ganga frá kauptilboði og/eða kaupsamningi um eign, sem ekki er til sölumeðferðar hjá öðrum fasteignasala og ekki hefur verið gert söluyfirlit um og afhent kauptilboðsgjafa, skuli hann semja rækilegt yfirlit um þau atriði sem skipt geta máli við sölu eignarinnar.

Í 1. mgr. 11. gr. segir að fasteignasali skuli 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. Í 2. mgr. eru talin upp þau atriði sem koma skulu fram í söluyfirliti. Í b. lið 2. mgr. segir m.a. að teikning sem sýni fyrirkomulag innan húss skuli jafnan vera fyrir hendi.

Í 1. mgr. 12. gr. segir að fasteignasali skuli afla upplýsinga sem fram eiga að koma í söluyfirliti. Skal hann sækja upplýsingar í opinberar skrár og skýrslur ef unnt er, en ástand fasteignar, gerð hennar og búnað sem fylgja á við sölu skal hann kynna sér af eigin raun.

Í 2. mgr. 12. gr. segir að fasteignasali beri ábyrgð á því ef upplýsingar í söluyfirliti reynast rangar eða ófullnægjandi, enda sé um að kenna gáleysi hans eða þeirra er starfa í hans þágu.

Samkvæmt 1. mgr. 13. gr. skal fasteignasali við kynningu á eign sem hann hefur til sölumeðferðar gæta þess að upplýsingar sem veittar eru um hana og lýsingar á henni séu réttar og í sem bestu samræmi við eiginleika og ástand eignarinnar. Skal hann gæta hófs í lýsingum á eigninni.

Í 15. gr. fsl. segir að fasteignasali skuli 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 ólögmetir, ósamngjarnir eða óeðlilegir kostir í samningum.

Í samræmi við 2. mgr. 16. gr. skal öll skjalagerð og samningsgerð vera vönduð og svo úr garði gerð að hagsmunir beggja aðila séu tryggðir og réttarstaða hvors um sig sé glögg. Fasteignasala ber að staðfesta með undirritun sinni samþykkt kauptilboð.

Í 19. gr. laganna er fjallað um hlutverk eftirlitsnefndar fasteignasala. Segir í f. lið 2. mgr. 19. gr. að eftirlitsnefnd fasteignasala skuli m.a. fylgjast sérstaklega með því að fasteignasalar hagi skjalagerð efnislega í samræmi við ákvæði laganna og góðar venjur í fasteignasölu.

Í 4. mgr. 19. gr. sömu laga kemur fram 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.

Í lögum um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald, nr. 85/2007, m.a. fjallað um gististaði. einnig var fjallað um gististaði í þágildandi reglugerð nr. 585/2007. Ákvæðum þessara laga var breytt í janúar 2017, sbr. brl. nr. 67/2016, ásamt því að sett var ný reglugerð nr. 1277/2016. Þær breytingar á ákvæðum laga, og ákvæði hinnar nýju reglugerðar, koma hins vegar ekki til umfjöllunar í máli þessu þar sem atvik máls gerast í gildistíð eldri laga.

E. Niðurstaða og álit eftirlitsnefndar.

Eftirlitsnefnd hefur yfirfarið fyrirbyggjandi gögn málsins, andmæli hlutaðeigandi fasteignasala og athugasemdir kvartanda. Eins og að framan greinir snýr ágreiningur kvartanda og hlutaðeigandi fasteignasala að því að kvartendur telja að upplýsingar í söluþirliti hafi verið ófullnægjandi og/eða villandi. Annars vegar vegna þess að tilgreint er að fasteignin hafi verið notuð sem gistiheimili og hins vegar eru gerðar athugasemdir þar sem teikningar skorti.

Hvað varðar fyrri þátt kvörtunar virðist sem umkvörtunarefni kvartanda snúist helst um það að kvartendur telja sig hafa greitt 8.500.000 kr. hærra verð fyrir fasteignina þar sem hún stóðst ekki kröfur um rekstur gistiheimilis.

Er í því sambandi vísað til efnis í texta söluþirlits og niðurstöðu verðmats frá Fjárstoð ehf. þar sem tekið er fram að áætlað söluverð fasteignar sé á bilinu 17-19 millj. og að hóflegt mat á rekstrinum sé 9-15 millj. Óumdeilt er að verðmatið var óviðkomandi hlutaðeigandi fasteignasala.

Þá ber og að taka fram að enda þótt það falli utan valdssviðs eftirlitsnefndar fasteignasala, eins og það er afmarkað í lögum nr. 70/2015, að leysa úr ágreiningi á grundvelli laga um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald, nr. 85/2007, getur hún ekki vikið sér undan því að taka afstöðu til þess hvort sú tilgreining og lýsing á fasteign í söluþirliti fari gegn ákvæðum laga nr. 70/2015.

Samkvæmt 1. mgr. 10. gr. fsl. er m.a. lögð sú skylda á fasteignasala, sé honum falið að ganga frá kaupsþilboði og/eða kaupsamningi um eign, sem ekki er til sölumeðferðar hjá öðrum fasteignasala og ekki hefur verið gert söluþirlit um og afhend kaupsþilboðsgjafa, að semja rækilegt yfirlit um þau atriði sem skipt geta máli við sölu fasteignarinnar.

Söluýfirlit er grundvallarskjal þegar kemur að milligöngu um sölu fasteigna og hlutverk þess mikilvægur þáttur í skjalagerðinni. Í athugasemdum með frumvarpi til laga um sölu fasteigna og skipa, nr. 70/2015 kemur fram að upplýsingar í söluýfirliti, ásamt skoðun kaupanda á fasteigninni, eigi að vera nægjanlegur grundvöllur fyrir hann til þess að meta hvort og þá hvaða verð hann vilji greiða fyrir hlutaðeigandi fasteign. Er einnig áréttað mikilvægi gerð söluýfirlits, enda þótt aðilar hafi þegar samið um kaup, þar sem slíkt yfirlit geti komið í veg fyrir ágreining samningsaðila síðar og haft þýðingu ef kaupandi hyggst selja fasteignina.

Eftirlitsnefndin tekur fram að í málinu liggur fyrir söluýfirlit til samræmis við framangreindan áskilnað laganna. Er söluýfirlitið undirritað bæði af hálfu kaupanda og seljanda fasteignarinnar, líkt og áskilið er. Þá hefur einnig verið upplýst um að kvartendur og seljandi höfðu þegar ákveðið kaupverð fasteignarinnar þegar kom að undirritun kauptilboðs. Höfðu aðilar þegar samið um fjárhæð kr. 25.500.000 og er það verð tilgreint í söluýfirliti. Eftirlitsnefnd telur ekki vera tilefni til þess að gera athugasemdir við það að söluýfirlit tilgreini það verð sem aðilar höfðu þegar samið um, líkt og lög heimila, sbr. m.a. a liður 2. mgr. 11. gr. fsl.

Í þessu sambandi má einnig taka fram óumdeilt er í málinu að umrætt verðmat frá Fjárstoð ehf. stafaði ekki frá hlutaðeigandi fasteignasala, [A], né tók skjalavinnsla hans vegna milligöngu um sölu fasteignarinnar að [X] mið af því. Fær þessi skilningur bæði stoð í kvörtun ásamt andmælum hlutaðeigandi fasteignasala.

Hvað varðar lýsingu í söluýfirliti, skal í fyrsta lagi tekið fram að við mat á texta lýsingar af hálfu fasteignasala, og hvort hún samræmist áskilnaði laga nr. 70/2015, ber að skoða lýsingu fasteignar í heild sinni þegar efnislegt inntak söluýfirlits er metið. En í söluýfirlitinu kemur m.a. eftirfarandi orðrétt fram:

„Húsið hefur verið notað sem gistiheimili og fylgir með allt innbú, rúm, rúmöt.....“

Í andmælum [A] lfs. hefur hann m.a. haldið því fram að tilgangur hans með lýsingu þessari væri ekki sá að fullyrða um að heimilt væri að stunda rekstur í fasteigninni í skilningi laga nr. 85/2007, heldur væri tilgangur fasteignasalans sá að upplýsa um að innbúi sem þar væri að finna fylgdi með í kaupum.

Við skoðun á efni söluýfirlits telur eftirlitsnefndin undir þessi sjónarmið fasteignasalans, þ.e.a.s. ekki verður talið að efni þess gefi ranga mynd af eiginleikum fasteignarinnar þannig að lýsing í söluýfirliti gefi til kynna að til staðar séu tilskilin leyfi á grundvelli laga nr. 85/2007.

Því til stuðnings má einnig benda á að að hvergi í öðrum skjölum vegna milligöngunnar, þ.e.a.s. kauptilboði, kaupsamningi eða afsali, er vikið að því að til staðar sé leyfi á grundvelli laga nr. 85/2007.

Þá tekur eftirlitsnefndin einnig fram að hún aflaði opinberra upplýsinga frá sýslumanni. Samkvæmt þeim upplýsingum höfðu þar til bær yfirvöld áður gefið út leyfi vegna reksturs gististaðar á [X]. Var leyfið í gildi allt til ársins 2013, en það var ekki endurnýjað. Er því röng sú fullyrðing af hálfu kvartenda að engin gögn séu til staðar sem bendi til þess að heimagisting hafi verið rekin í húsinu.

Í ljósi framangreindra atriða telur eftirlitsnefndin að lýsing fasteignasala í söluýfirlitinu sé ekki villandi þannig að það gefi ranga mynd af eiginleikum fasteignarinnar. Er það niðurstaða eftirlitsnefndar að skjalavinnsla sé ekki áfátt að þessu leyti né fari gegn ákvæðum laga nr. 70/2015.

Af gefnu tilefni má taka fram að í ljósi kvörtunar og fyrirbyggjandi gagna telur eftirlitsnefndin að sú fullyrðing kvartenda, þess efnis að ólíklegt væri að kvartendur hefðu gengið út frá því að geta rekið gistiheimili í húsinu ef fasteignasali hefði ekki lýst því yfir í söluýfirliti að húsið hefði verið notað sem gistiheimili, geti vart staðist.

Því til stuðnings bendir eftirlitsnefndin á umfjöllun kvartenda um fyrri samskipti sín og seljanda. En í kvörtun kemur eftirfarandi fram:

„...umbjóðendur mínir [kvartendur] ákvaðu að kaupa eignina með það í huga að reka þar gistiheimili. Um það bera ítrekuð og mikil tölvupóstsamskipti milli umbjóðenda minna og seljanda þar sem skýrt kemur fram að þau voru að kaupa fasteignina til reksturs gistiheimilis. Þá kemur það einnig fram í verðmati sem seljandi afhenti kaupendum í aðdraganda kaupananna“

Í ljósi alls framangreinds gerir eftirlitsnefnd ekki athugasemdir við skjalavinnslu hlutaðeigandi fasteignasala að þessu leyti.

Hvað varðar þann þátt kvörtunar er snýr að risherbergi og herbergi í bílskúr skal tekið fram að í andmælum fasteignasalans kemur fram að ekki hafi legið fyrir samþykktar teikningar þegar söluyfirlit var útbúið. Þótt almennt verði að telja að teikningar eigi að fylgja söluyfirliti, þá verður ekki séð að það sé fortakslaust skilyrði samkvæmt b-lið 2. mgr. 11. gr. laga nr. 70/2015, skv. orðanna hljóðan. Þá verður ekki séð að sá annmarki hafi leitt til tjóns fyrir kvartendur. Í því sambandi skalt tekið fram að leiða má af gögnum málsins að kvartendum höfðu oftast en einu sinni skoðað umrædda fasteign. Þá var í kautilboði gerður fyrirvari um nánari skoðun og gilti sá fyrirvari í sjö daga frá samþykki kautilboðsins.

Með vísan til framangreinds er það niðurstaða eftirlitsnefndarinnar að ekki sé tilefni til að gera athugasemdir við skjalagerð hlutaðeigandi fasteignasala. Þá er það niðurstaða eftirlitsnefndar að ekki verið annað ráðið af gögnum málsins en að hlutaðeigandi fasteignasali hafi leitast við að gæta hagsmuna beggja aðila, sbr. 15. gr. og 16. gr. fsl. Fær það stuðning í ákvæðum og fyrirvörum sem tilgreindir eru, bæði í kautilboði og kaupsamningi. Verður, með vísan til umkvörtunarefnis í málinu, ekki talið að hlutaðeigandi fasteignasali hafi gerst brotlegur við ákvæði laga nr. 70/2015. Þá er það einnig niðurstaða eftirlitsnefndar að kaupandi hafi ekki orðið fyrir tjóni sem rekja má til brota fasteignasalans á starfsskyldum sínum.

Í ljósi alls framangreinds og mið 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.

Niðurstöður eftirlitsnefndar í kvörtunarmálum fela ekki í sér binandi 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