

Eftirlitsnefnd fasteignasala

Reykjavík, 14. júní 2017.

Efni: Afgreiðsla eftirlitsnefndar í tengslum við sölu á fasteign að [X], (mál nr. K-033-16).

A. Inngangur.

Í 4. mgr. 19. gr. laga um sölu fasteigna og skipa, nr. 70/2015, sbr. og 20. gr. laganna, er afmarkað með skýrum hætti hvaða þætti eftirlitsnefnd er heimilt að taka til skoðunar þegar kemur að kvörtunarmálum. Nánar tiltekið skal eftirlitsnefndin taka á móti kvörtunum ef kaupandi eða seljandi fasteignar, sem eigendaskipti hafa orðið að fyrir milligöngu fasteignasala, telur að fasteignasali hafi valdið sér tjóni með brotum á starfsskyldum sínum eða krafist eða fengið greidda þóknun sem hann átti ekki rétt á. Það er hlutaðeigandi fasteignasali/ar og kvartandi sem eiga aðild að kvörtunarmáli þessu, í þessu tilviki eru hlutaðeigandi fasteignasalar [A] lfs. og [B] lfs. á fasteignasölunni [C].

B. Málsmeðferð eftirlitsnefndar og gagnaöflun.

Eftirlitsnefnd fasteignasala móttók kvörtun frá [D] og [E] (hér eftir nefnd „kvartendur“) hinn 27. nóvember 2016 og var málinu gefið númerið K-033-16 í málaskrá eftirlitsnefndar. Kvörtunin lýtur að starfsháttum fasteignasölunnar [C] í tengslum við kaup kvartenda á fasteign að [X]. Meðfylgjandi kvörtun til nefndarinnar voru ýmis gögn er umkvörtunarefnið varða, þ.m.t. söluyfirlit vegna fasteignarinnar, kautilboð, dags. 22. apríl 2016, kaupsamningur dags. 24. júní 2016, ýmis tölvupóstsamskipti, o.fl.

Meðfylgjandi kvörtun var einnig greiðslukvittun, dags. 27. nóvember 2016, vegna greiðslu kvörtunargjalds til eftirlitsnefndar, sbr. 3. mgr. 20. gr. laga nr. 70/2015, sbr. 14. gr. reglugerðar um eftirlitsnefnd fasteignasala, nr. 931/2016.

Í erindinu eru gerðar athugasemdir við störf fasteignasölunnar við milligöngu um sölu fasteignarinnar að [X]. Nánar tiltekið telja kvartendur að hlutaðeigandi fasteignasalar hafi ekki upplýst um galla á eigninni og að upplýsingar á söluyfirliti og kaupsamningi hafi verið rangar. Þá telja kvartendur að hlutaðeigandi fasteignasalar hafi ekki gætt hagsmuna þeirra sem kaupenda við milligöngu um sölu fasteignarinnar.

Í málinu liggur fyrir kaupsamningur, dags. 24. júní 2016, og ber skjalagerðin með sér að [A] lfs. hafi annast um þá skjalagerð.

Þá liggur fyrir þjónustusamningur um vinnu í þágu kaupanda, dags. 22. apríl 2016, og kautilboð dags. 24. apríl, hvort tveggja undirritað af [B] lfs. Afmarkast aðild í máli þessu af því.

Hinn 6. desember 2016 óskaði eftirlitsnefnd eftir andmælum og frekari gögnum frá hlutaðeigandi fasteignasölum. Andmæli hlutaðeigandi fasteignasala bárust eftirlitsnefndinni hinn 20. desember 2016. Í ljósi fyrirliggjandi andmæla voru þau send kvartendum til upplýsinga

og eftir atvikum frekari athugasemda með bréfi eftirlitsnefndar, dags. 31. janúar 2017. Frekari athugasemdir bárust frá kvartendum hinn 6. febrúar 2017. Þá aflaði eftirlitsnefnd einnig opinberra gagna.

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

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

Með hliðsjón af kvörtun, fyrirbyggjandi andmælum sem hafa borist nefndinni og öðrum gögnum málsins eru málavextir þeir að kvartendur festu kaup á fasteigninni að [X] og var kaupsamningur undirritaður hinn 24. júní 2016. Meðfylgjandi kvörtun var ásamt kaupsamningi, m.a. yfirlýsing undirrituð af eiganda efri hæðar um ástand eignarinnar, dagsett 2. maí 2016, yfirlýsing húsfélags, undirrituð af seljanda neðri hæðar og eiganda efri hæðar, dags. 12. maí 2016, öll helsta skjalagerð vegna fasteignakaupanna og tölvupóstssamskipti kvartenda við hlutaðeigandi fasteignasala vegna eignarinnar.

Í erindi kvartanda, sem eftirlitsnefnd móttók hinn 27. nóvember 2016, kemur fram að kvartendur telji eignina hafa verið haldna göllum sem hlutaðeigandi fasteignasalar hafi ekki upplýst um. Í kvörtun kemur enn fremur fram að [B] lfs. hafi verið upplýstur um fyrrnefnda galla með tölvupósti, dags. 2. maí 2016, frá eiganda efri hæðar í fasteigninni. Meðfylgjandi tölvupóstinum hafi verið vottað skjal um galla á eigninni, samið af eiganda efri hæðar og undirritað af honum. Þá hafi hvorki hlutaðeigandi fasteignasalar né seljandi fasteignarinnar upplýst kaupendur um framangreindan tölvupóst og meinta galla á eigninni né hafi þeirra verið getið á söluþfirliti.

Í fyrirbyggjandi söluþfirliti segir eftirfarandi um galla á eigninni:

„Gallar: Starfsmanni [C] hefur ekki verið bent sérstaklega á galla á eigninni. En komið er að viðhaldi á glugga í stofu.“

Samkvæmt kvörtun fengu kvartendur vitneskju, frá utanaðkomandi aðila, um framangreindan tölvupóst í október 2016 og í kjölfarið hafi þau leitast við að afla frekari upplýsinga frá hlutaðeigandi fasteignasölum en lítið verið um svör að mati kvartenda. Af erindi kvartenda má ráða að þeir meti það sem svo að fasteignasölunni hafi verið tilkynnt um frekari galla á eigninni en ekki upplýst um þá.

Í fyrirbyggjandi kaupþilboði í eignina, dags. 25. apríl 2016, undirritað af kvartendum og seljanda, er gerður svohljóðandi fyrirvari:

„Kaupþilboð þetta er gert með fyrirvara um skoðun á yfirlýsingu húsfélags og skal hún liggja fyrir innan 10 daga frá samþykki kaupþilboðs.“

Fyrir liggur að umræddrar yfirlýsingar húsfélags hafi verið aflað og er hún dagsett 12. maí 2016, eftir að frestur samkvæmt fyrirvara í kaupþilboði er liðinn.

Eftirlitsnefnd móttók andmæli beggja hlutaðeigandi fasteignasala hinn 20. desember 2016. Í andmælum [A] lfs. kemur fram að við undirritun kaupsamnings hafi hann verið upplýstur um að eigandi eftir hæðar í fasteigninni hafi fyrir slysi borað í vatnslögn með þeim afleiðingum að vatn hafi flætt niður á neðri hæð eignarinnar og ollið þar tjóni. Þar segir enn fremur:

„Við kaupsamning var kaupanda kunnugt um óhapp þetta, því seljandi hafði látið vita og átti tjón þetta að bætast af tryggingum. Undirrituðum hafði ekki verið tilkynnt um það og var ekki kunnugt um það fyrr en við kaupsamning.“

Í andmælum kemur einnig fram hvað þetta varðar að kaupendur og seljandi hafi sammælst um að kaupendur myndu fá tryggingaféð vegna þessa tjóns og myndu annast um viðgerð, um þetta hafi kaupendur og seljendur sammælst án aðkomu hlutaðeigandi fasteignasala.

Þá eru í andmælum hlutaðeigandi fasteignasala [A], rakin tölvupóstsamskipti við kvartendur vegna hinna ýmissa galla og að leitast hafi verið við að ná sáttum í málinu. Þá segir í fyrirbyggjandi andmælum:

„Seljendur og kaupendur komust að lokum að samkomulagi um að seljandi tæki á sig kr. 220.000,- til viðbótar við áður umsamdar kr. 300.000,-. Inni í þessari tölu var kr. 40.000,- sem var hluti sjálfsábyrgðar vegna tjónamálsins, sem kaupendur höfðu verið búnir að semja um.

Í kjölfar þessa samkomulags var gert afsal og lokauppgjör, þar sem veittur var afsláttur kr. 300.000,- auk kr. 220.000,- (tryggingatjónið var ekki inni í lokauppgjör, þar sem kaupendur og seljendur gerðu það upp sín á milli).“

Í andmælum [A] lfs. kemur enn fremur fram að við kaupsamning hafi legið fyrir yfirlýsing húsfélags, dags. 12. maí 2016, undirrituð af seljendum fasteignarinnar á neðri hæð og eiganda efri hæðar. Umrædd yfirlýsing húsfélags liggur fyrir í málinu en þar kemur fram, varðandi lýsingu á tímasetningu og yfirstandandi framkvæmdum, að ekki sé um að ræða virkt húsfélag og að samkomulag sé um að hvor íbúð um sig sjái um sína glugga og hurðar. Þá segir enn fremur í yfirlýsingu húsfélags að hluti lagna í húsinu séu upprunalegar og eigendur efri og neðri hæðar séu sammála um að þeim þurfi að skipta út á árinu. Þá kemur fram að áætlaður heildarkostnaður vegna framkvæmdanna sé um kr. 300.000,- á íbúð.

Um tölvupóst eiganda efri hæðar til [B] lfs. segir í andmælum [A] lfs. að þar komi fram það sama og fram komi í yfirlýsingu húsfélags ásamt því sem ástandi glugga á efri hæð eignarinnar sé lýst. Hvað annað varði, s.s. endurnýjun lagna utan dyra, þá hafi kaupendum verið upplýstir um það við skoðun eignar.

Í andmælum [B] lfs. kemur fram að hlutaðeigandi fasteignasali hafi fengið sendan framangreindan tölvupóst frá eiganda efri hæðar eignarinnar hinn 2. maí 2016. Tölvupósturinn hafi innihaldið bréf þar sem hinum ýmsu ágöllum á eigninni er lýst. Þá segir í fyrirbyggjandi andmælum:

„Í bréfinu lýsir [...] ýmsum ágöllum á fasteigninni m.a. lekum gluggum og lögnum við [X].

Okkar viðbrögð hér á [C] eftir að hafa lesið bréfið frá þeim:

Við afhendum og sendum bréfið á [...] eiganda neðri hæðar þann 03. maí 2016 og ég ítreka það jafnframt við hana í samtalinu að fá sameiginlega yfirlýsingu húsfélagsins, enda var það þeirra sameiginlega mál að útbúa yfirlýsinguna, sem ekki hafði borist fasteignasölunni vegna sölunnar á íbúð þeirra.

[...]

Yfirlýsing húsfélagsins barst okkur síðan undirrituð af eigendum sameignar [X], þann 13.05.2016. Þar sem m.a. er tiltekið og áætlaðar nauðsynlegar framkvæmdir á lögnum með áætluðum kostnaði sem seljendur greiða.“

Þá segir enn fremur í fyrirliggjandi andmælum [B] lfs.

„Með undirritun sinni á sameiginlegar yfirlýsingar húsfélagsins [X] skv. lögum nr. 70/2015 um fasteignakaup. Töldum við hér á [C] að [...] hefði dregið sína fyrri yfirlýsingu til baka og að samkomulag væri með aðilum hússins.“

Þá áréttar hlutaðeigandi fasteignasali í andmælum sínum þá afstöðu að ekki hafi verið reynt að leyna seljendur göllum á eigninni og leitast hafi verið við eftir fremsta megni að upplýsa kaupendur um ástand eignarinnar.

Í ljósi fyrirliggjandi andmæla hlutaðeigandi fasteignasala, þar sem athugasemdum kvartanda var alfarið mótmælt, voru andmælin send kvartendum með bréfi eftirlitsnefndar, dags. 31. janúar 2017 til upplýsinga og eftir atvikum til frekari athugasemda. Með bréfi eftirlitsnefndar var enn fremur óskað eftir því að kvartendur geri nánari grein fyrir því að hvaða leyti þau telji sig hafa orðið fyrir tjóni af völdum hlutaðeigandi fasteignasala umfram það sem þegar hafði fengist bætt með samkomulagi milli kaupenda og seljanda eignarinnar.

Frekari athugasemdir kvartanda bárust eftirlitsnefnd hinn 6. febrúar 2017, þar sem gerðar voru athugasemdir við ummæli hlutaðeigandi fasteignasala er varða ástæður þess tjóns er varð á eigninni vegna vatnsleka frá efri hæð. Þá er í athugasemdum kvartanda að finna upplýstun á þeim göllum sem upp hafa komið í eigninni.

Samkvæmt athugasemdum kvartanda var eigandi efri hæðar fasteignarinnar upplýstur um innihald andmælabréfa hlutaðeigandi fasteignasala þar sem nafn hans kemur þar fyrir í tengslum við bréf hans um ástand fasteignarinnar sem sent var á hlutaðeigandi fasteignasala. Af gefnu tilefni tekur eftirlitsnefndin fram að eigandi efri hæðar er ekki aðili að máli þessu og hefur því ekki stöðu að lögum sem slíkur, öfugt við kvartendur og hlutaðeigandi fasteignasala.

Þá er í athugasemdum kvartanda áréttuð þau sjónarmið sem fram koma í kvörtun ásamt því sem tekið er fram að fyrirhugað sé að höfða dómssmál á hendur seljanda fasteignarinnar náist ekki sættir í málinu.

Samkvæmt fyrirliggjandi opinberum gögnum sem eftirlitsnefnd aflaði hefur afsali á eignina ekki verið þinglýst. Er eignarheimild kaupenda því byggð á kaupsamningi.

Með vísan til framangreinds, og með hliðsjón af 4. mgr. 19. gr., sbr. 20. gr. fsl. er úrlausnarefni máls þessa hvort hlutaðeigandi fasteignasalal hafi brugðist skyldum sínum skv. lögum nr. 70/2015, þar sem kvartendur telja að þeir hafi brugðist upplýsingaskyldu samkvæmt lögnum og ekki gætt hagsmuna kvartanda sem kaupendur að fasteigninni að [X].

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. laganna er fjallað um skyldu fasteignasala til að gera söluyfirlit. Í 2. mgr. 10. gr. segir að áður en tilboð er gert í eign skuli væntanlegum tilboðsgjafa afhent söluyfirlitið og skal hann

staðfesta móttöku þess með nafnritun sinni og dagsetningu. Í 3. mgr. 10. gr. segir að fasteignasali skuli afla undirskriftar seljanda á yfirlýsingu um að efni söluyfirlits skv. 1. mgr. sé rétt samkvæmt bestu vitund hans.

Í 11. gr. laganna er fjallað um efni söluyfirlits. Segir í 1. mgr. 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.

Þá er ennfremur kveðið á um í ákvæðum 11. gr. fsl. að í söluyfirliti þurfi m.a. að tilgreina 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. Auk upplýsingar um ástand eignar og einstakra hluta hennar, þar á meðal um galla sem seljanda og/eða fasteignasala er kunnugt um á eign.

Er ákvæði þetta til samræmis við 25. gr. fjöleignahúsalaga nr. 26/1994, sem fjallar um yfirlýsingu húsfélags. Nánar tiltekið er fjallað um upplýsingaskyldu seljanda við sölu eignarhluta í fjöleignarhúsi. Er markmið slíkrar upplýsingaskyldu að tryggja að sem gleggst gögn og upplýsingar liggi fyrir við sölu og koma þannig í veg fyrir deilur og eftirmál síðar. Í 5. mgr. 25. gr. laganna kemur m.a. fram að annist löggiltur fasteignasali sölu eignar í fjöleignarhúsi skal hann sjá til þess að þau gögn og upplýsingar, sem um getur í 1.–4. mgr., liggi fyrir og séu rækilega kynnt kaupanda *áður* en kaupsamningur er gerður og undirritaður. Er um að ræða upplýsinga um yfirstandandi eða fyrirhugaðar framkvæmdir, viðgerðir eða endurbætur ásamt stöðu í hús- og framkvæmdasjóði.

Í 1. mgr. 12. gr. laganna 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. Í 3. mgr. 12. gr. segir svo að skylda fasteignasala til að veita upplýsingar samkvæmt lögum um fasteignakaup sé óháð skyldum fasteignasala samkvæmt lögnum.

Í 3. mgr. 14. gr. laganna segir að hafi fasteignasali milligöngu um kaup eða sölu á eign og hann eða starfsmenn hans búa yfir sérstökum upplýsingum um eignina eða eiganda hennar sem hafa þýðingu við sölu og kaupandi eða seljandi hafa ekki aðgang að, skal fasteignasali greina aðilum með sannanlegum hætti frá upplýsingunum. Ef fasteignasali má ekki vegna hagsmuna þriðja aðila veita framangreindar upplýsingar er honum óheimil milliganga um kaup eða sölu fasteignarinnar.

Samkvæmt 15. gr. laganna skal fasteignasali í hvívetna leysa af hendi störf sín svo sem góðar viðskiptavenjur og síðareglur bjóða. Hann skal liðsinna báðum aðilum, seljanda og kaupanda, og gæta réttmætra hagsmuna þeirra. Hann skal einnig gæta þess að aðila séu eigi settir ólögmatir, ósanngjarnir eða óeðlilegir kostir í samningum.

Í 1. mgr. 16. gr. segir að fasteignasala sé skylt að annast alla skjalagerð við sölu fasteigna og skal geta þess í skjölunum, þar á meðal söluyfirliti, kautilboði, kaupsamningi, afsali, veðbréfi og skuldabréfi, hver samið hafi. Skal nafn fasteignasala koma fram svo eigi verði um villst. Í 2. mgr. sömu greinar segir 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 ber að staðfesta með undirritun sinni samþykkt kauptilboð.

Í 19. gr. laga um sölu fasteigna og skipa, nr. 70/2015 er fjallað um hlutverk eftirlitsnefndar fasteignasala. Þar segir í 1. mgr. að eftirlitsnefnd skuli hafa eftirlit með því að fasteignasalar starfi í samræmi við ákvæði laganna og reglugerða sem settar eru samkvæmt þeim, aðrar réttarreglur sem þýðingu hafa fyrir störf fasteignasala 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.

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 kaupenda og seljenda fasteignar.

E. Niðurstaða og álit eftirlitsnefndar.

Eftirlitsnefnd hefur yfirfarið fyrirbyggjandi gögn málsins og andmæli hlutaðeigandi fasteignasala. Líkt og rakið hefur verið lítur úrlausn þessa máls að því að kvartendur telji að upplýsingar um eignina, sem fram komu í söluyfirliti hafi verið rangar og telja kvartendur sig hafa orðið fyrir tjóni vegna leyndra galla sem ekki hafi verið upplýst um við kaupin.

Þá telur kvartandi enn fremur að hlutaðeigandi fasteignasali hafi ekki gætt réttmætra hagsmuna sinna við milligöngu um sölu á fasteigninni að [X].

Óumdeilt er í málinu að leki úr vatnslögn hafi valdið tjóni á íbúðinni sem kvartendur festu kaup á. Þá kemur fram í andmælum [A] lfs. að kvartendur hafi verið upplýstir um tjónið áður en kaupsamningur var undirritaður. Því hefur ekki verið andmælt af hálfu kvartenda að þau hafi haft vitneskju um umrætt tjón áður en kaupsamningur var undirritaður. Af fyrirbyggjandi gögnum má ráða að aðilum málsins greini á um tildrög þess leka er olli umræddu tjóni. Hvað þennan þátt kvörtunar varða telur eftirlitsnefnd ekki tilefni til að taka afstöðu til ágreiningsins þar sem gögn málsins bera með sér að kaupendur og seljendur hafi samið sín á milli og að umrætt tjón hefur verið bætt úr tryggingum sem kaupendur hafi mótttekið. Þá hefur einnig komið fram í málinu að kvartendur hafi fengið útlagðan kostnað vegna sjálfsábyrgðar vegna tryggingana bættan úr hendi seljanda. Með vísan til framangreinds það niðurstaða eftirlitsnefndarinnar að ekki sé tilefni til að gera athugasemdir við þennan þátt kvörtunar.

Hvað varðar þann þátt kvörtunar er lýtur að upplýsingum um aðra meinta galla á gluggum og lögnum í eigninni verður að leggja til grundvallar, bæði út frá fyrirbyggjandi gögnum og andmælum fasteignasalans og kvartanda, að kvartendur hafi við undirritun kaupsamnings, 24. júní 2016, verið upplýstir um að laga þurfi lagnir í fasteigninni ásamt því samkomulagi sem ríkti um að hvor íbúð fyrir sig sjái um sína glugga og hurðir. Fær það stoð í fyrirbyggjandi yfirlýsingu húsfélags, dags. 12. maí 2016, sem undirrituð er af eiganda efri hæðar fasteignarinnar sem og seljanda neðri hæðar, sem aflað var m.a. á grundvelli nýrra upplýsinga um ástand fasteignar. Þess ber að geta að fasteignin að [X] samanstendur þessum tveimur íbúðarhlutum, sbr. fyrirbyggjandi opinberar upplýsingar frá Þjóðskrá Íslands. Fram hefur komið að fyrirvari var gerður í kauptilboði, dags. 25. apríl 2016, um skoðun á yfirlýsingu húsfélags innan 10 daga frá samþykki kauptilboðs. Þó svo að umrædd yfirlýsing hafi ekki legið fyrir innan þess tímamarks sem gefið var í fyrirvaranum er samt sem áður óumdeilt að hún lá fyrir við undirritun kaupsamnings sem undirritaður var af hálfu kaupenda og seljenda hinn 24. júní 2016. Virðist það því ekki hafa haft áhrif á kaupin né valdið kvartendum tjóni að umræddur fyrirvari í kauptilboði hafi ekki gengið eftir hvað varðar þann frest sem gefinn var til öflunar yfirlýsingarinnar. Aðilar ákváðu engu að síður að ganga til samninga um fasteignina.

Þrátt fyrir að kaupendur hafi ekki verið upplýstir sérstaklega um bréf eiganda efri hæðarinnar til hlutaðeigandi fasteignasala, [B], verður ekki séð að hlutaðeigandi fasteignasalar hafi brugðist starfskyldum sínum samkvæmt lögum nr. 70/2015. Verður í því tilliti að líta til þess að er þeim varð kunnugt um bréfið og efni þess var það sent seljanda eignarinnar ásamt áréttingu um nauðsyn öflunar sameiginlegrar yfirlýsingar húsfélags. Það er því ljóst að hlutaðeigandi fasteignasali hlutaðist til um að útvega yfirlýsingu húsfélags líkt og lög skylda og þá á grundvelli nýrra upplýsinga sem honum hafði áður borist. Þá er enn fremur ljóst að yfirlýsingin lá fyrir áður en kom til undirritunar á kaupsamningi.

Eftirlitsnefndin tekur fram 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 aflað yfirlýsingu húsfélags fyrir undirritun kaupsamnings og leitast við að haga skjalagerð sinni í samræmi við góðar viðskiptavenjur með því að bregðast við nýjum upplýsingum er komu fram síðar.

Gerir eftirlitsnefndin ekki athugasemdir við starfshætti hlutaðeigandi fasteignasala né skjalagerð er snýr að ágreiningsefni máls þessa, þar sem fyrirbyggjandi gögn sýna að hlutaðeigandi fasteignasalar reyndu eftir fremsta megni að gæta að hagsmunum beggja í ljósi atvika.

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 fasteignasalar hafi leitast við að gæta hagsmuna beggja aðila, sbr. 15. gr. og 16. gr. fsl. 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.

Þá tekur eftirlitsnefndin enn fremur fram að umkvörtunarefni fjallar að verulegu leyti um réttarsamband kaupanda og seljanda í tilefni af galla án þess að það hafi í för með sér brot á starfsskyldum fasteignasala. Samkvæmt 3. mgr. 12. gr. reglugerðar nr. 931/2016 fellur það utan

valdsviðs eftirlitsnefndar að taka afstöðu til einkaréttarlegs ágreinings milli kaupenda og seljanda svo sem í tengslum við galla á fasteign, en réttur aðila og úrræði í þeim efnum er verndaður af ákvæðum laga um fasteignakaup, nr. 40/2002. Má í því sambandi taka fram að í málinu liggur fyrir að samist hefur um á milli kaupenda og seljenda um afslátt á kaupverði kr. 550.000, án þess að eftirlitsnefnd taki afstöðu til þeirrar fjárhæðar enda er það álitaefni er varðar réttarstöðu milli kaupenda og seljanda. Þá er að finna meðal gagna málsins er að finna úrskurð héraðsdóms Reykjaness þar sem fallist er á beiðni kvartanda um dómkvaðningu matsmanns hinn 27. janúar 2017 til þess að meta áður lýsta galla.

Er fyrrnefnt ákvæði reglugerðarinnar til samræmis við afmörkun á valdsviði eftirlitsnefndar eins og það hefur verið túlkað m.t.t. ákvæða laga nr. 70/2015.

Með hliðsjón af fyrirliggjandi gögnum málsins, verður ekki annað ráðið en að hlutaðeigandi fasteignasali hafi fullnægt upplýsingaskyldu eftir sinni bestu vitund og í samræmi við ákvæði laga nr. 70/2015 og að skjalagerð taki mið af því. Með vísan til framangreinds er það því niðurstaða eftirlitsnefndar að kaupandi hafi ekki orðið fyrir tjóni sem rekja má til brota fasteignasalans á starfskyldum sínum.

Í ljósi alls framangreinds og með hliðsjón af umkvörtunarefninu, atvika í máli þessu og fyrirliggjandi gagna, tilkynnist hér með að eftirlitsnefndin mun ekki aðhafast frekar vegna málsins, sbr. 4. mgr. 19. gr. og 20. gr. laga nr. 70/2015.

Með hliðsjón af niðurstöðu eftirlitsnefndar í málinu og í ljósi þess að ekki er fallist á kröfur kvartanda kemur ekki til álita að endurgreiða kvörtunargjald, sbr. 3. mgr. 20. gr. laga nr. 70/2015, sbr. 2. mgr. 14. gr. reglugerðar um eftirlitsnefnd fasteignasala, nr. 931/2016.

Niðurstöðum eftirlitsnefndar í kvörtunarmálum felur ekki í sér bindandi álit og verður ekki skotið til annarra stjórnvalda. Aðilar geta hins vegar lagt ágreining sinn fyrir dómstóla með venjulegum hætti, sbr. 4. mgr. 20. gr. fsl.

F.h. eftirlitsnefndar fasteignasala

Þórður Bogason hrl., form.

Kristín Ólafsdóttir hdl.,
starfsmaður nefndar