

Eftirlitsnefnd fasteignasala

Reykjavík, 18. mars 2020.

Efni: Afgreiðsla eftirlitsnefndar í tengslum við sölu á fasteign að [X]. (Mál nr. K-017-19).

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 eru það, auk kvartanda, [A] lfs. og [B] lfs. hjá fasteignasölunni [C].

B. Málsmeðferð eftirlitsnefndar og gagnaöflun.

Eftirlitsnefnd fasteignasala móttók kvörtun frá [D] (hér eftir nefnd „kvartandi“) hinn 2. október 2019 og var málinu gefið númerið K-017-19 í málaskrá nefndarinnar. Kvörtunin lýtur að starfsháttum starfsmanna fasteignasölunnar [C] við milligöngu um sölu fasteignarinnar að [X], þar sem kvartandi er tilgreindur kaupandi eignarinnar.

Meðfylgjandi kvörtun var að finna undirritað kauptilboð, dags. 27. ágúst 2018, undirritaðan kaupsamning, dags. 20. september 2018, undirritað afsal, dags. 17. desember 2018, undirritað lögskilauppgjör, dags. 13. desember 2018, sundurliðun á framkvæmdarkostnaði á [X], dags. 9. maí 2019. Þá var einnig meðfylgjandi greiðslukvittun, dags. 2. október 2019, 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 fyrirliggjandi kvörtun má ráða að gerðar séu athugasemdir við starfshætti [B] lfs. en samkvæmt fyrirliggjandi gögnum vottar hann kaupsamning og afsal vegna fasteignarinnar. Þá vottar [A] lfs. kauptilboð kvartanda og er hann skráður skoðunarmaður samkvæmt söluyfirliti. Afmarkast aðild í málinu að framangreindum aðilum. Var erindum eftirlitsnefndar einnig beint að [E] sem framkvæmdarstjóra og annars eiganda fasteignarsölunnar.

Í kvörtun kemur fram að kvartandi telji hlutaðeigandi fasteignasala hafa valdið sér tjóni með háttsemi sinni við milligöngu um sölu þeirra á fasteigninni. Nánar tiltekið hafi [B] lfs. ekki gætt hagsmuna kaupanda við sölu á fasteigninni með því að hafa lagt hart að kvartanda að falla frá skilyrði við undirritun kaupsamnings sem kvartandi hafði sett í kauptilboð vegna fasteignarinnar um að seljendur bæru ábyrgð á viðgerðarkostnaði sem kynni að falla á fasteignina en samkvæmt kvartanda sáust þó nokkrar skemmdir á íbúðinni. Telur kvartandi að hlutaðeigandi fasteignasali hafi brotið gegn 15. gr. fsl. með háttsemi sinni. Þá telur kvartandi að háttsemi hlutaðeigandi fasteignasala hafi leitt til þess að kvartandi hafi greitt of hátt verð fyrir fasteignina og kvartandi orðið fyrir tjóni vegna þess að skilyrðið var ekki í kaupsamningi

en hinn 20. mars 2019 hafi húsfélag fasteignarinnar samþykkt tilboð í viðgerðir á fjöleignarhúsinu og fjárhæð sem fallið hafi á kvartanda verið samtals kr. 3.349.168.

Hinn 3. janúar 2020 móttók eftirlitsnefndin andmæli hlutaðeigandi fasteignasala. Meðfylgjandi andmælum var afrit af helstu skjalagerð vegna kaupanna, þ.e. sölumboð dags. 22. ágúst 2018, söluyfirlit, dags. 27. ágúst 2018, kautilboð, kaupsamningur, afsal, yfirlýsing húsfélags, dags. 24. ágúst 2018, ástandsskýrsla og kostnaðaráætlun, dags. 14. nóvember 2014 og útprentun úr verðsjá fasteigna af vefsíðu Þjóðskrár Íslands.

Hinn 7. janúar 2020 voru andmæli hlutaðeigandi fasteignasala send kvartanda til upplýsingar og eftir atvikum frekari athugasemda. Engar frekari athugasemdir bárust eftirlitsnefnd. 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 borist hafa nefndinni og öðrum gögnum málsins eru málavextir þeir að kvartandi festi kaup á fasteign að [X], samkvæmt kaupsamningi, dags. 20. september 2018. Af kvörtun verður ráðið að erindið beinist að starfsháttum [A] lfs. og [B] lfs. hjá fasteignasölnunni [C].

Fasteignin sem um ræðir er íbúð í fjöleignarhúsi sem, samkvæmt söluyfirliti, er byggt árið 1981 og var kaupverð samkvæmt kaupsamningi tilgreint fjárhæð kr. 37.600.000.

Í kvörtun kemur fram að um hafi verið að ræða fyrstu íbúðarkaup kvartanda. Við skoðun hafi sést nokkrar skemmdir á íbúðinni en þó boðið nær uppsett verð. Hafi í kautilboði kvartanda verið að finna það skilyrði að seljendur myndu standa straum af viðgerðarkostnaði, skyldi hann falla á íbúðina. Hafi kautilboðið verið samþykkt af seljendum.

Í kvörtun kemur fram að þegar komið hafi að kaupsamningi hafi kvartandi mætt óvinveittu viðmóti á fasteignasölnunni. Þar hafi annar fasteignasali verið mættur á kaupsamningsfund og hafi hann tekið fram að kaupin myndu ekki ganga í gegn nema ákvæði um ábyrgð seljenda á framkvæmdum yrði fjarlægð úr samningnum. Hafi hlutaðeigandi fasteignasali lagt áherslu á að umrætt ákvæði væri í raun óþarft þar sem allar framkvæmdir á húsinu myndu falla á húsfélagið en hefðu engin áhrif á kvartanda. Þá væru engin tímamörk á ákvæðinu og vildi hlutaðeigandi fasteignasali ekki að seljendur bæru fjárhagslega ábyrgð á fasteigninni um ókomna tíð. Hafi hlutaðeigandi fasteignasali ekki ráðlagt kvartanda hvaða önnur úrræði honum stæðu til boða. Þá hafi hlutaðeigandi fasteignasali lagt hart að kvartanda að samþykkja að taka ákvæðið úr samningnum og undirrita nýjan samning.

Samkvæmt kvörtun samþykkti húsfélagið að [X] viðgerðir á skemmdum fasteignarinnar hinn 20. mars 2019. Var samþykkt tilboð upp á 85.411.310 kr. og er fjárhæð sem féll á kvartanda 3.339.168 kr. Telur kvartandi að hlutaðeigandi fasteignasalar hafi gerst brotlegir við 15. gr. fsl. með því að hafa einungis gætt hagsmuna seljenda en ekki kaupanda. Óskar kvartandi eftir álit

nefndarinnar á því hvort hlutaðeigandi fasteignasala skuli bera skaðabótaábyrgð á því tjóni sem kvartandi varð fyrir vegna brota hlutaðeigandi fasteignasala á starfsskyldum sínum.

Andmæli hlutaðeigandi fasteignasala bárust eftirlitsnefnd hinn 3. janúar 2020. Í andmælum kemur fram að í söluyfirliti hafi komið fram að undir liðnum GALLAR/KVAÐIR/KOSTNAÐUR KAUPANDA: „fyrirliggjandi ástandsskoðun frá 2014 og áætlaðar endurbætur á ytra byrði hússins. Málning er bólgin ofarlega á vegg/við horn í stofu.“

Hafi kvartandi komið að skoða fasteignina ásamt foreldrum sínum, áður en opið hús fór fram. Hafi hlutaðeigandi fasteignasali afhent kaupanda yfirlýsingu húsfélags og ástandsskýrslu frá árinu 2014, dags. 26. ágúst 2018, áður en kvartandi gerði kauptilboð í eignina. Þá hafi hlutaðeigandi fasteignasali farið ítarlega yfir ástand eignarinnar og þær skuldbindingar sem kvartandi myndi takast á hendur við kaupin, enda augljóst í hvaða ástandi eignin væri, auk þess sem fyrirliggjandi skýrsla áréttaði ástand eignarinnar. Engar framkvæmdir hafi verið samþykktar af hálfu seljanda eða húsfélags hússins á þessu tímamarki og hafi kaupanda verið gert það ljóst.

Samkvæmt andmælum hlutaðeigandi fasteignasala vildi kvartandi sjálfur gera álitlegt tilboð í eignina áður en opið hús færi fram. Við skoðun á eigninni hafi verið rætt um bóligna málningu ofarlega á vegg í stofu og hafi seljendur verið tilbúnir að bera kostnað vegna viðgerða sem tengdust þeim raka og hafi því verið settur texti þess efnis í kauptilboð, m.a. um að seljendur myndu bera kostnað af viðgerðum utanhúss. Samkvæmt andmælum telja hlutaðeigandi fasteignasalar ljóst að ákvæðið um ábyrgð seljenda hafi einungis tekið til umræddra rakaummerkja og verið afmarkað við viðgerð á orsökum þeirra.

Í andmælum hlutaðeigandi fasteignasala er því hafnað að kvartandi hafi mætt óvinveittu viðmóti af hálfu hlutaðeigandi fasteignasölu við undirritun kaupsamnings. Hafi hlutaðeigandi fasteignasali upplifað að kaupsamningsfundurinn hafi farið vel fram. Hafi hlutaðeigandi fasteignasali ekki fullyrt að kaupin myndu ekki fara fram nema ábyrgðarákvæði seljenda yfir tekið út og þá er því alfarið hafnað að fullyrt hafi verið að kostnaður við skipti á gluggum myndi alfarið falla á húsfélag hússins. Samkvæmt andmælum hafi ákvæðið verið rætt á kaupsamningsfundi og hafi seljendur sagst vega undirbúin að bera hlutfallslegan kostnað íbúðarinnar af viðgerð á afmörkuðum orsökum lekaummerkja. Hafi í samræmi við kvartanda verið ákvæðið að taka ákvæðið úr samningi aðila.

Í andmælum hlutaðeigandi fasteignasala kemur einnig fram að miðað við verð á sambærilegum eignum hafi kvartandi ekki greitt hátt verð fyrir eign sína og því sé tjón kvartanda vandséð. Það hafi legið skýrt fyrir að fara þyrfti í viðgerðir á fasteigninni með tilheyrandi kostnaði. Kvartandi hafi fengið afhentar yfirgripsmiklar upplýsingar um ástand eignarinnar og hafi því verið unnt að kynna sér þær ítarlega fyrir gerð kauptilboðs. Ákvörðum um framkvæmdir hafi ekki verið tekin fyrr en á húsfundi 20. mars 2019 og hafi sú ákvörðun verið tekin með aðkomu kvartanda. Hinn 7. janúar 2020 voru andmæli hlutaðeigandi fasteignasala send kvartanda til upplýsingar og eftir atvikum frekari athugasemda. Engar frekari athugasemdir bárust eftirlitsnefnd.

Líkt og rakið hefur verið og ráða má af kvörtun, lýtur ágreiningsefni máls þessa fyrst og fremst að því hvort hlutaðeigandi fasteignasali hafi brugðist skyldum sínum samkvæmt lögum nr. 70/2015 og valdið kvartanda tjóni með því að hafa þrýst á að kvartandi tæki ákvæði úr kaupsamningi um ábyrgð seljenda á kostnaði við viðgerðir sem kynni að falla á eignina.

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.

Strax og fasteignasali 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 sölufirlit um og afhent kautilboðsgjafa, skal hann semja rækilegt yfirlit um þau atriði sem skipt geta máli við sölu eignarinnar, sbr. 1. mgr. 10. gr. fsl.

Samkvæmt 1. mgr. 11. gr. fsl. skal fasteignasali gæta þess vandlega að á sölufirliti 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 d-lið 2. mgr. 11. gr. fsl. segir að í sölufirliti skuli auk almennrar lýsingar á fasteign m.a. koma fram upplýsingar um föst gjöld af eigninni, áhvílandi veðskuldir, kvaðir og önnur eignahöft.

Í 1. mgr. 12. gr. fsl. kemur fram að fasteignasali skuli afla upplýsinga sem fram eiga að koma í sölufirliti. 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 sölufirliti 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 bjóða. Hann skal liðsinna báðum aðilum, seljanda og kaupanda, og gæta réttmætra hagsmuna þeirra. Hann skal einnig gæta þess að aðila séu eigi settir ólögmætir, ósanngjarnir eða óeðlilegir kostir í samningum.

Í 16. gr. fsl. kemur fram að fasteignasala er skylt að annast alla skjalagerð við sölu fasteigna og skal geta þess í skjölunum, þar á meðal sölufirliti, kautilboði, kaupsamningi, afsali, veðbréfi og skuldabréfi, hver samið hafi. Skal nafn fasteignasala koma fram svo eigi verði um villst. Öll skjalagerð og samningsgerð skal 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 kautilboð. Fasteignasala ber að halda og sitja fundi seljanda við kaupanda við gerð kautilboðs og kaupsamnings og staðfesta skjölin með undirritun sinni. Vottun

fasteignasala á undirritun seljanda og kaupanda á kauptilboði eða kaupsamningi telst nægileg staðfesting viðkomandi skjala af hans hálfu.

Í 19. gr. fsl. er fjallað um hlutverk eftirlitsnefndar. Eftirlitsnefnd fasteignasala skal hafa eftirlit með því að fasteignasalar starfi í samræmi við ákvæði laga þessara og reglugerða sem settar eru samkvæmt þeim, aðrar réttarreglur sem þýðingu hafa fyrir störf fasteignasala og góðar venjur í fasteignasölu. Þá kemur fram í 4. mgr. 19. gr. fsl. að eftirlitsnefnd fasteignasala skuli jafnframt taka á móti kvörtunum ef kaupandi eða seljandi fasteignar sem eigendaskipti hafa orðið að fyrir milligöngu fasteignasala, telur að fasteignasali hafi valdið sér tjóni með brotum á starfsskyldum sínum eða krafist eða fengið 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 fyrirliggjandi gögn málsins ásamt andmælum hlutaðeigandi fasteignasala og viðbótarathugasemdum kvartanda. Líkt og rakið hefur verið lýtur ágreiningsefni máls þessa fyrst og fremst að því að kvartandi telur að hlutaðeigandi fasteignasali hafi brugðist skyldum sínum samkvæmt lögum nr. 70/2015 og valdið kvartanda tjóni með því að hafa þrýst á að kvartandi tæki ákvæði úr kaupsamningi um ábyrgð seljenda á kostnaði við viðgerðir sem kynnu að falla á eignina.

Af fyrirliggjandi gögnum má ráða að um er að ræða íbúð í sex hæða fjölbýlishúsi. Meðal gagna málsins er ástandsskýrsla og kostnaðarmat, dags. 14. nóvember 2014 og yfirlýsing húsfélags, dags. 24. ágúst 2018, þar sem vísað er til ástandsskýrslu. Er yfirlýsing húsfélags undirrituð með upphafsstöfum kvartanda. Bera gögn málsins með sér að framangreind gögn ásamt söluþyrliti hafi legið fyrir undirritun kauptilboðs hinn 28. ágúst 2018.

Í söluþyrliti dags. 27. ágúst 2018 kemur fram, undir lið sem ber heitið GALLAR/KVAÐIR/KOSTNAÐUR KAUPANDA:

„Fyrirliggjandi ástandsskoðun frá 2014 og áætlaðar endurbætur á ytra byrði hússins. Málning er bólgin ofarlega á vegg/við horn í stofu.“

Er söluþfirlitið undirritað af seljendum og kaupanda. Samkvæmt andmælum hlutaðeigandi fasteignasala fékk kvartandi afhenta ástandsskýrslu og kostnaðarmat, dags. 14. nóvember 2014, fyrir gerð kautilboðs og hefur kvartandi ekki andmælt því.

Í kautilboði kvartanda, dags. 28. ágúst 2018 kemur fram:

„Vegna ummerkja um raka/bólgna málningu ofarlega í stofuvegg/horni. Ef kostnaður við lagfæringar utanhúss fellur á íbúðina skal seljandi bera þann kostnað.“

Þá kemur fram í kautilboði og kaupsamningi, dags. 29. september 2018:

„Aðilar hafa kynnt sér söluþfirlit og skoðast það sem hluti af tilboði þessu. Yfirlýsing húsfélags liggur fyrir sem og ástandsskýrsla frá árinu 2014 og hefur tilboðsgjafi kynnt sér þessi gögn og samþykkt.“

Í kostnaðarmati sem fylgdi ástandsskýrslu, dags. 14. nóvember 2014, kemur fram að áætlaður kostnaður við viðgerðir á fasteigninni sé samtals 138.892.000 kr. Í yfirlýsingu húsfélags, sem undirrituð er af kvartanda, kemur fram að heildarstaða framkvæmdarsjóðs hússjóðs sé 13.832.989 kr. Verður því að teljast ljóst, samkvæmt þeim gögnum sem lágu fyrir við undirritun kautilboðs, dags. 28. ágúst 2018, að einhver kostnaður myndi leggjast á kvartanda ef framkvæmdir á ytra byrði hússins yrðu samþykktar. Þá liggur jafnframt fyrir að hinn 20. mars 2019 samþykkti húsfélagið að [X] viðgerðir á ytra byrði hússins, eða rúmu hálfu ári eftir að kaupsamningur var undirritaður. Hljóðar samþykkt tilboð til húsfélags upp á fjárhæð kr. 85.411.310 sem er umtalsvert lægri fjárhæð en kostnaðarmat frá nóvember 2014 kvað á um.

Samkvæmt andmælum hlutaðeigandi fasteignasala var ákvæði í kautilboði kvartanda frá 27. ágúst 2018, sem kveður á um ábyrgð seljenda á kostnaði við lagfæringar utanhúss, afmarkað við ummerki um raka/bólgna málningu á stofuvegg en hafi ekki tekið til alls hugsanlegs kostnaðar sem kynni að falla á húsið vegna viðgerða í samræmi við fyrirliggjandi ástandsskýrslu. Samkvæmt andmælum hlutaðeigandi fasteignasala eru seljendur enn tilbúnir að standa straum af kostnaði við það að lagfæra umrædd rakauummerki á stofuvegg en hefur kvartandi ekki krafði seljendur um þann kostnað. Voru umrædd andmæli send kvartanda til frekari skoðunar, en engar athugasemdir voru gerðar af hans hálfu. Afsal vegna fasteignarinnar var gefið út hinn 17. desember 2018.

Með vísan til framangreinds er það niðurstaða eftirlitsnefndar að ekki sé tilefni til að gera athugasemdir við störf hlutaðeigandi fasteignasala. Þá er það niðurstaða eftirlitsnefndar að ekki verði annað ráðið af gögnum málsins en að hlutaðeigandi fasteignasalar hafi leitast við að gæta hagsmuna kvartanda eftir fremsta megni með því að upplýsa kaupanda um nauðsynleg gögn er varða ástand fasteignar, þ. á m. í söluþfirliti fasteignar, með yfirlýsingu húsfélags, ástandsskýrslu og kostnaðarmati. Þá hafa ekki verið lögð fram gögn sem sýna fram á að hlutaðeigandi fasteignasalar hafi beitt kaupanda óeðlilegum þrýstingi við sölu fasteignarinnar. Með vísan til umkvörtunarefnis í málinu verður ekki talið að hlutaðeigandi fasteignasalar hafi gerst brotlegir við ákvæði laga nr. 70/2015.

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.