

## Eftirlitsnefnd fasteignasala

Reykjavík, 18. mars 2020.

**Efni: Afgreiðsla eftirlitsnefndar í tengslum við sölu á fasteign að [X]. (Mál nr. K-018-19).**

### 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 er það, auk kvartanda, [A] lfs. hjá fasteignasölunni [B].

### B. Málsmeðferð eftirlitsnefndar og gagnaöflun.

Eftirlitsnefnd fasteignasala móttók kvörtun frá [C] (hér eftir nefndur „kvartandi“) hinn 14. október 2019 og var málinu gefið númerið K-018-19 í málaskrá nefndarinnar. Kvörtunin lýtur að starfsháttum starfsmanns [B] við milligöngu um sölu fasteignarinnar að [X], þar sem kvartandi er tilgreindur kaupandi eignarinnar. Þá liggur fyrir að kvartandi hefur greitt kvörtunargjald til eftirlitsnefndar, sbr. 3. mgr. 20. gr. laga nr. 70/2015, sbr. 14. gr. reglugerðar um eftirlitsnefnd fasteignasala, nr. 931/2016.

Af fyrirbyggjandi kvörtun má ráða að gerðar séu athugasemdir við starfshætti [A] lfs. en samkvæmt fyrirbyggjandi gögnum vottar hann kauptilboð, kaupsamning og afsal vegna fasteignarinnar. Afmarkast því aðild í málinu að framangreindum fasteignasala, [A].

Í kvörtun kemur fram að kvartandi telji að hlutaðeigandi fasteignasala hafa valdið sér tjóni með háttsemi sinni við milligöngu um sölu á fasteigninni. Nánar tiltekið hafi hlutaðeigandi fasteignasali ekki gætt hagsmuna kaupanda við kaup hans á fasteigninni með því að hafa ekki greint kvartanda frá réttu hlutfalli á greiðslu hans í fyrirbyggjandi framkvæmdum á fasteigninni. Hlutaðeigandi fasteignasali hafi upplýst kvartanda um að hlutfall hans í framkvæmdunum væri 10% af heildarkostnaði en síðar hafi komið í ljós að hlutfallið væri 14,3%. Auk þessa hafi ekki verið kveðið á um hlutfall eignarhluta hans í hús og lóð fasteignarinnar í kauptilboði, kaupsamningi né afsali. Kvartandi telur að hann hafi orðið fyrir tjóni að samtals um kr. 2.000.000 vegna þessa.

Hinn 14. desember 2019 móttók eftirlitsnefndin andmæli [A] lfs. Meðfylgjandi andmælum var helsta skjalagerð vegna sölumeðferðar fasteignarinnar, s.s. kaupsamningur, kostnaðaruppgjör kaupsamnings, dags. 15. júní 2018, eignaskiptasamningur, afsal, lögskilauppgjör, dags. 2. október 2018, fasteignayfirlit, dags. 14. desember 2019, þjónustusamningur um vinnu í þágu kaupanda, dags. 1. júní 2018, söluyfirlit, yfirlýsing húsfélags, dags. 6. júní 2018, ástandsmat

verkfræðistofunnar [D] ásamt kostnaðarmati frá febrúar 2017 og tölvupóstur frá formanni húsfélags til hlutaðeigandi fasteignasala, dags. 14. desember 2019.

Hinn 17. desember 2019 voru andmæli hlutaðeigandi fasteignasala send kvartanda til upplýsinga og eftir atvikum frekari athugasemda. Frekari athugasemdir bárust hinn 27. desember 2019.

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 kaupandi festi kaup á fasteign að [X] með kaupsamningi, dags. 15. júní 2018. Af kvörtun verður ráðið að erindið beinist að starfsháttum [A] lfs. hjá [B].

Kaupsamningur vegna fasteignarinnar var undirritaður hinn 15. júní 2019 og er hann vottaður af [A] lfs. Þá liggur fyrir afsal, dags. 2. október 2019, innfært til þinglýsingar 11. október 2019. Um er að ræða íbúð í fjöleignarhúsi og var kaupverð samkvæmt kaupsamningi tilgreint fjárhæð kr. 32.000.000. Afhending er í kaupsamningi tilgreind hinn, 1. ágúst 2019.

Í kvörtun kemur fram að fyrir kaup kvartanda á íbúðinni hafi hlutaðeigandi fasteignasali kynnt kvartanda ástandsmat eignarinnar sem lá fyrir við kaupin. Hafi hlutaðeigandi fasteignasali sagt kaupanda að hans hlutur í húsinu væri um 10%. Hins vegar væri eignaskiptasamningur orðinn gamall og því þyrfti að gera nýjan. Gæti hlutfall kvartanda í húsinu hækkað lítillega við það eða um 1-2%.

Hafi seinna komið í ljós að hlutur kvartanda í húsinu er 14,3% sem fæst staðfest með eignaskiptasamningi, dags. 2. maí 1977, sem hefur verið lagður fram af kvartanda og hlutaðeigandi fasteignasala. Kveðst kvartandi ekki hafa fengið eignaskiptasamninginn afhentan fyrir kaup á fasteigninni. Hafi þetta leitt til þess að kaupandi hafi greitt hátt í 6.000.000 kr. í stað 4.000.000 kr. fyrir framkvæmdir á húsinu.

Andmæli hlutaðeigandi fasteignasala bárust eftirlitsnefnd 14. desember 2019. Samkvæmt andmælum hlutaðeigandi fasteignasala var kvartanda kynnt öll gögn varðandi kaupin, þ.m.t. ástandsskýrsla og væntanlegar framkvæmdir. Fyrir hafi legið eignaskiptasamningur frá árinu 1977 en þar komi fram að eignarhluti íbúðar í húsi sé 12,7% og eignarhluti í bílskúr 1,6% eða samtals 14,3%. Þetta hafi kaupanda verið kynnt enda gögnin hluti af kaupsamningi. Þá kemur fram að hlutaðeigandi fasteignasali hafi sagt kaupanda á sínum tíma að það stæði til að gera nýjan eignaskiptasamning og stefnt væri að því að ganga frá honum sem fyrst samkvæmt samtali við formann húsfélagsins, annað hafi hlutaðeigandi fasteignasali ekki sagt kvartanda.

Andmæli hlutaðeigandi fasteignasala voru send kvartanda til upplýsingar og/eða eftir atvikum til frekari athugasemda hinn 17. desember 2019. Frekari athugasemdir kvartanda bárust eftirlitsnefnd 26. desember 2019 þar sem áréttaðar voru fyrri athugasemdir auk þess sem tekið er fram að samningur hafi ekki verið útskýrður gagnvart kvartanda. Hinn 29. desember bárust frekari andmæli frá fasteignasala auk þess sem áframsent var tölvuskeyti frá starfsmanni

seljanda, fasteignasölnunnar [E], [F], sem undirritar skjöl er varða milligöngu um sölu fasteignarinnar f.h. félagsins, þar sem eftirfarandi kemur fram:

*„Við kaupsamning á eign okkar að [X], varð það staðfest við kaupanda eignarinnar [C] að nýlokið væri við framkvæmdir þar sem skipt var um klæðingu á þaki og var kostnaður okkar vegna þeirra framkvæmda kr. 1.01.981 miðað við eignarhlut okkar í húsinu alls 14,3%. Þetta var kaupandi upplýstur um við kaupsamninginn og lá fyrir eignaskiptayfirlýsing sem staðfesti eignarhlut okkar og kaupandi upplýstur um það.“*

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 skv. lögum nr. 70/2015, þar sem kvartandi telji að eignahlutur hinnar keyptu fasteignar hafi ekki legið fyrir við kaup á fasteigninni og hlutaðeigandi fasteignasali hafi greint ranglega frá hlutfallstölu séreignarhluta kvartanda. Þá lýtur ágreiningsefnið að því hvort að hlutaðeigandi fasteignasali hafi valdið kvartanda tjóni með starfsháttum sínum.

#### **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 kauptilboði og/eða kaupsamningi um eign, sem ekki er til sölumeðferðar hjá öðrum fasteignasala og ekki hefur verið gert söluyfirlit um og afhent kauptilboðsgjafa, 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 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. Fram kemur í c-lið 2. mgr. 11. gr. að auk almennrar lýsingar á fasteign skuli koma fram á söluyfirliti, upplýsingar um ástand eignar og einstakra hluta hennar, þar á meðal um galla sem seljanda og/eða fasteignasala er kunnugt um á eign. Í h-lið 1. mgr. 11. gr. segir að í söluyfirliti skuli m.a. koma fram upplýsingar um húsgjöld, yfirstandandi eða væntanlegar framkvæmdir sem búið er að ákveða á fundi húsfélags, sé um fjöleignarhús að ræða, og um stöðu eiganda gagnvart hússjóði og framkvæmdasjóði húsfélags. Í i-lið 2. mgr. 11. gr. segir að m.a. skuli koma fram eignaskiptayfirlýsing eða samningur sé um fjöleignarhús að ræða.

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

Í 15. gr. fsl. kemur fram að fasteignasali skuli gæta hagsmuna kaupanda og seljanda. Fasteignasali skal í hvívetna leysa af hendi störf sín svo sem góðar viðskiptavenjur og siðareglur 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 söluyfirliti, kauptilboði, 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 kauptilboð. Fasteignasala ber að halda og sitja fundi seljanda við kaupanda við gerð kauptilboðs 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 mótum kvörtunum ef kaupandi eða seljandi fasteignar sem eigendaskipti hafa orðið að fyrir milligöngu fasteignasala, telur að fasteignasali hafi valdið sér tjóni með brotum á starfsskyldum sínum eða krafist eða fengið greiða þóknun sem hann átti ekki rétt á.

Kvörtun frá kaupanda eða seljanda skal berast eftirlitsnefndinni innan árs frá því að 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 seljanda 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 telji að hlutaðeigandi fasteignasali hafi brugðist skyldum sínum skv. lögum nr. 70/2015, þar sem kvartandi telji að eignahlutur hinnar keyptu fasteignar hafi ekki legið fyrir við kaup á fasteigninni og hlutaðeigandi

fasteignasali hafi greint ranglega frá hlutfallstölu séreignarhluta kvartanda. Þá lýtur ágreiningsefnið að því hvort að hlutaðeigandi fasteignasali hafi valdið kvartanda tjóni með starfsháttum sínum.

Í 1. mgr. 25. gr. laga um fjöleignarhús nr. 26/1994 kemur fram að þegar eign í fjöleignarhúsi er seld skuli seljandi áður en kaupsamningur er undirritaður kynna kaupanda eignaskiptayfirlýsingu, eignaskiptasamning, sérstakar samþykktir húsfélagsins ef um þær er að ræða, reikninga húsfélagsins og stöðu og framlög eignarhlutans gagnvart því og hússjóði þess. Í 5. mgr. 25. gr. sömu laga kemur fram að annist löggiltur fasteignasali sölu eignar í fjöleignarhúsi skuli 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.

Samkvæmt i-lið 2. mgr. 11. gr. fsl. skal eignaskiptayfirlýsing eða samningur fylgja söluyfirliti, sé um fjöleignarhús að ræða. Þá kemur einnig fram í 2. mgr. 10. gr. fsl. að áður en tilboð er gert í eign skal væntanlegum tilboðsgjafa afhent söluyfirlitið og skal hann staðfesta móttöku þess með nafnritun sinni og dagsetningu.

Í samþykktu kauptilboði, dags. 2. júní 2018 og undirrituðum og þinglýstum kaupsamningi, dags. 15. júní 2018, er vísað til eignaskiptayfirlýsingar. Eru bæði skjölin undirrituð af kvartanda og seljanda.

Á bakhlið kauptilboðs er að finna svohljóðandi ákvæði, sbr. 18. gr.:

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

Á baklið kaupsamnings kemur eftirfarandi fram í 16. gr.:

*„Við kaupsamningsgerð kynntu aðilar sér gaumgæfilega eftirtalin gögn sem skoðast hluti af kaupsamningi og/eða eru honum til fyllingar og skýringar um réttindi og skyldur aðila og samningsforsendur þeirra og gerðu þeir engar athugasemdir við þau. Aðilum hefur verið afhent neðangreind skjöl í ljósríti. a) veðbandayfirlit, b) matsvottorð, c) söluyfirlit, d) yfirlýsingu húsfélags, e) eignaskiptayfirlýsingu, f) tilvitnuð þinglýst skjöl sbr. lýsingu eignar g) eignarheimild seljanda.“*

Með vísan til fyrirliggjandi gagna, þ.m.t. andmæla, verður ekki annað ráðið en að eignaskiptasamningur, dags. 2. maí 1977 hafi legið fyrir a.m.k. við kaupsamningsgerð. Gegn andmælum hlutaðeigandi fasteignasala og skýru orðalagi hins tilvitnaða texta í kauptilboði og kaupsamningi aðila verður ekki talið sýnt fram á að eignaskiptayfirlýsing hafi ekki legið fyrir við undirritun kauptilboðs.

Í athugasemdum kvartanda, sem eftirlitsnefnd móttók 26. desember 2019, kemur fram að íbúðir séu skráðar einu herbergi fleiri í eignaskiptayfirlýsingu en þær eru í dag. Samkvæmt

fyrirliggjandi eignaskiptayfirlýsingu er íbúð kvartanda skráð fjögurra herbergja og eignahluti skráður 12,7% ásamt bílskúr sem er skráður 1,6%. Fellst eftirlitsnefnd á með kvartanda að orðalag í eignaskiptayfirlýsingu geti valdið vafa enda bera gögn málsins með sér að íbúðin sé í dag þriggja herbergja líkt og lesa má úr söluyfirliti og kemur fram í kautilboði, dags. 2. júní 2018. Í fyrirliggjandi eignaskiptasamningi er þó ekki fjallað um þriggja herbergja íbúðir en einungis er þar um að ræða 2, 4, og 5-6 herbergja íbúðir. Í kvörtun kemur fram að kvartandi hafi talið íbúð sem hann festi kaup á hafa fallið undir tveggja herbergja íbúð í eignaskiptayfirlýsingu en ekki fjögurra herbergja. Eftirlitsnefnd áréttar að umrædd eignaskiptayfirlýsing er frá árinu 1977. Það er mat eftirlitsnefndarinnar að fullnægjandi gagna hafi verið aflað fyrir undirritun kautilboðs, líkt og lög áskilja, sbr. m.a. 11. gr. fsl.

Með hliðsjón af fyrirliggjandi gögnum málsins, umkvörtunarefninu, atvika í málinu og fyrirliggjandi gagna er það niðurstaða eftirlitsnefndar að kaupandi hafi ekki orðið fyrir tjóni sem rekja má til brota fasteignasala á starfsskyldum sínum og tilkynnist það 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.

Niðurstaða 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.