

Reykjavík, 25. júní 2020

Efni: Afgreiðsla eftirlitsnefndar í tengslum við sölu á fasteign að [X]. (Mál nr. K-006-20).

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 kvartendur sem eiga aðild að kvörtunarmáli þessu, í þessu tilviki er það, auk kvartenda, [A], lfs. hjá fasteignasölnunni [C].

B. Málsmeðferð eftirlitsnefndar og gagnaöflun.

Eftirlitsnefnd fasteignasala móttók kvörtun frá [D] og [E] (hér eftir nefnd „kvartendur“), hinn 8. apríl 2020 og var málinu gefið númerið K-006-20 í málaskrá nefndarinnar. Kvörtunin lýtur að starfsháttum fasteignasölnunnar [C] við milligöngu um sölu fasteignarinnar að [X], þar sem kvartendur eru tilgreindir kaupendur fasteignarinnar.

Meðfylgjandi kvörtun var söluyfirlit, dags. 1. október 2018, undirritað kauptilboð, dags. 9. apríl 2019, vottorð um lokaúttekt, dags. 9. janúar 2017 og úttekt frá fyrirtækinu [T], dags. 19. febrúar 2020.

Meðfylgjandi kvörtun var einnig greiðslukvittun, dags. 8. apríl 2020, 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 fasteignasölnuna [C], nánar tiltekið starfshætti [A] lfs. Samkvæmt kvörtun og öðrum fyrirliggjandi gögnum má ráða að [A] lfs. hafi annast um milligöngu um sölu á fasteigninni og afmarkast því aðild í málinu að honum. Hefur erindum eftirlitsnefndar einnig verið beint til [B] lfs. sem eiganda fasteignasölnunnar og framkvæmdastjóra.

Í kvörtun kemur fram að kvartendur telji hlutaðeigandi fasteignasala hafa valdið sér tjóni með háttsemi sinni við milligöngu um sölu á fasteigninni. Nánar tiltekið hafi hlutaðeigandi fasteignasali ekki gert skriflegan þjónustusamning við kvartendur, sbr. 9. gr. laga um sölu fasteigna og skipa nr. 70/2015. Þá hafi hlutaðeigandi fasteignasali ekki gætt nægilega að hagsmunum kvartenda við kaup á fasteigninni og upplýsingar í söluyfirliti verið ófullnægjandi. Gera kvartendur kröfu um endurgreiðslu umsýsluþóknunar að fjárhæð kr. 65.000 og að skorið verði úr um ábyrgð fasteignasala á röngum upplýsingum í söluyfirliti.

Hinn 30. apríl 2020 móttók eftirlitsnefndin andmæli hlutaðeigandi fasteignasala. Meðfylgjandi andmælunum var afrit af söluyfirliti, samþykktu kauptilboði, afrit af undirrituðum kaupsamningi, dags. 29. apríl 2019, kostnaðaruppgjör kaupsamnings, dags. 26. apríl 2019, þjónustusamningur hlutaðeigandi fasteignasölu og seljanda, dags. 1. febrúar 2019, óundirritaður þjónustusamningur í þágu kaupanda, dags. 9. apríl 2019, afsal, dags. 14. júní 2019, lögskilauppgjör, dags. 14. júní 2019, kvittun fyrir afsalsgreiðslu, dags. 14. júní 2019 og afrit af tölvupóstsamskiptum milli kvartenda og hlutaðeigandi fasteignasölu.

Hinn 11. maí 2020 sendi eftirlitsnefndin kvartendum andmæli hlutaðeigandi fasteignasala til upplýsingar og/eða eftir atvikum til frekari athugasemda. Frekari athugasemdir kvartenda bárust eftirlitsnefnd 25. maí sl.

Með tölvupósti hinn 2. júní 2020 óskaði eftirlitsnefnd eftir frekari gögnum frá hlutaðeigandi fasteignasala. Umbeðin gögn bárust nefndinni 4. júní sl. og voru send kvartendum með bréfi, dags. 5. júní 2020. Frekari athugasemdir kvartenda bárust 15. júní sl.

Að lokinni yfirferð fyrirbyggjandi gagna taldi eftirlitsnefnd málið nægilega upplýst og að unnt væri að taka málið til afgreiðslu.

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

Með hliðsjón af kvörtun, fyrirbyggjandi andmælum og öðrum gögnum sem borist hafa nefndinni eru málavextir þeir að með kaupsamningi, dags. 29. apríl 2019, festu kvartendur kaup á fasteign að [X]. Í kvörtun kemur fram að við undirritun kauptilboðs, dags. 9. apríl 2019, hafi kvartendur gert athugasemd við umsýslugjald til hlutaðeigandi fasteignasölu þar sem skjalagerð af þeirra hálfu væri lítil sem engin. Hafi kvartendur því óskað eftir að fá að sleppa við að greiðsla umsýslugjald en því verið hafnað og þau ekki upplýst um þann möguleika að sleppa gjaldinu. Í kvörtun kemur fram að hlutaðeigandi fasteignasali hafi ekki gert þjónustusamning við kvartendur heldur bætt við ákvæði á bakhlið kauptilboðs þar sem fram kemur að kaupendur skuli greiða kr. 65.000 til hlutaðeigandi fasteignasölu. Þá kemur fram að kvartendur hafi sent hlutaðeigandi fasteignasölu tölvupóst vegna málsins 21. janúar sl. og ítrekun 11. febrúar sl. en ekki fengið svör.

Í kvörtun eru einnig gerðar athugasemdir við upplýsingar í söluyfirliti. Fram kemur að í söluyfirliti hafi ekki verið tekið fram að athugasemdir hefðu verið gerðar við tiltekin atriði í lokaúttekt fasteignarinnar sem ekki væri búið að lagfæra. Þá hafi ekki verið upplýst um fasteignagjöld, álögð vatns og fráveitugjöld né brunatryggingariðgjald og ekki hafi verið tekið fram að umtalsverðar skuldir væru ákvílandi á eigninni.

Hinn 29. apríl sl. bárust eftirlitsnefndinni andmæli hlutaðeigandi fasteignasala. Í andmælum kemur fram að kvartendur bendi réttilega á það að þau hafi ekki undirritað þjónustusamning vegna kaupa sinna á fasteigninni. Skýrist það af því að kvartendur hafi óskað eftir að fella gjaldið niður eða lækka það vegna lítillar umsýslu af þeirra hálfu. Hafi hlutaðeigandi fasteignasali ekki haft heimild, sem starfsmaður fasteignasölnunnar, að fella gjaldið niður en upplýst kvartendur um að þau gætu haft samband við framkvæmdastjóra hlutaðeigandi fasteignasölu. Það hafi þau ætlað að gera og því hafi samningur ekki verið undirritaður. Í andmælum kemur fram að kvartendur hafi ekki sett sig í samband við fasteignasölu vegna málsins og mætt 20 dögum síðar og undirritað kaupsamning án frekari athugasemda. Hins vegar

séu ákvæði um umsýslugjaldið í kautilboði, kaupsamningsgögnum og kostnaðaruppgjöri kaupsamnings. Hvað varðar upplýsingar í söluyfirliti kemur fram í andmælum hlutaðeigandi fasteignasala að söluyfirlit hafi verið undirritað samhliða undirritun fyrsta tilboðsins, þar að auki hafi legið fyrir yfirlit úr fasteignaskrá, útprentun á veðbókavottorði og upplýsingar um fasteignagjöld, fráveitugjöld og brunatryggingariðgjald. Þá hafi á yfirliti úr fasteignaskrá komið fram að eignin væri á byggingarstigi 7 og á matstigi 8 og farið hafi verið yfir það að matstig 8 væri vegna þess að lóð væri ófrágengin. Hafi allar þessar upplýsingar legið fyrir við undirritun kautilboðs og kaupsamnings. Þá hafi skuldayfirlit verið fyrirliggjandi við tilboðsgerðina og um það rætt að ákvílandi veðskuldir yrðu greiddar upp með kaupverðinu. Einnig kemur fram að kvartendur hafi skoðað eignina fjórum sinnum að utan og það hafi verið ljóst að lóðin hafi ekki verið frágengin.

Í ljósi fyrirliggjandi andmæla hlutaðeigandi fasteignasala, voru þau send kvartanda með bréfi eftirlitsnefndar, dags. 11. maí 2020, til upplýsingar og eftir atvikum til frekari athugasemda. Frekari athugasemdir bárust frá kvartendum 25. maí sl. Í athugasemdum kemur m.a. fram að kvartendur kannist ekki við að hafa séð þau gögn sem hlutaðeigandi fasteignasali kveðst hafa lagt fram við undirritun kautilboðs og kaupsamnings. Þá hafi kvartendum ekki verið bent á að hafa samband við framkvæmdastjóra hlutaðeigandi fasteignasölu til að fá umsýslugjald fellt niður.

Að lokinni yfirferð fyrirliggjandi gagna taldi eftirlitsnefnd málið nægilega upplýst og að unnt væri að taka málið til afgreiðslu.

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 8. gr. fsl. er fjallað um réttarstöðu fasteignasala. Í 2. mgr. 8. gr. er kveðið á um að fasteignasala beri sjálfum að sinna þeim verkefnum sem löggilding hans nær til og ákvæði II. kafla laganna taka til.

Samkvæmt 1. mgr. 9. gr. fsl. skal fasteignasali þegar óskað er eftir milligöngu hans um kaup eða sölu eignar eða aðra þjónustu samkvæmt lögum þessum, gera skriflegan samning við þann er leitar til hans, hvort sem viðkomandi er kaupandi eða seljandi. Samningurinn skal gerður áður en fasteignasali tekur til við starfann. Í samningi skal tilgreint hvaða verkefnum fasteignasali eigi að sinna, hver þóknun hans sé fyrir starfann eða hvernig hún skuli ákveðin og hvaða útlagða kostnað viðsemjandinn eigi að greiða.

Í 10. – 12. gr. fsl. er fjallað um þá fortakslausu skyldu fasteignasala að gera söluyfirlit, um efni þess og öflun upplýsinga í tengslum við gerð þess.

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.

Samkvæmt 2. mgr. 16. gr. fsl. skal öll skjala- og sammingsgerð vera vönduð og svo úr garði gerð að hagsmunir beggja aðila séu tryggðir og réttarstaða hvors um sig sé glögg.

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 mótí 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.

Samkvæmt 3. mgr. 12. gr. reglugerðar nr. 931/2016 er skoðun eftirlitsnefndar bundin við störf fasteignasala og leysir hún því ekki úr ágreiningi sem kann að vera milli kaupenda og seljenda fasteignar. Þá er í 5. mgr. 6. gr. sömu reglugerðar sett sú regla að eftirlitsnefnd skuli vísa málum frá ef hún telur að úrlausn falli ekki undir verksvið hennar eða rök hníga að öðru leyti til frávísunar.

E. Niðurstaða og álit eftirlitsnefndar.

Eftirlitsnefnd hefur yfirfarið kvörtun, fyrirliggjandi gögn málsins, andmæli hlutaðeigandi fasteignasala og viðbótarathugasemdir kvartenda. Líkt og rakið hefur verið lýtur ágreiningsefni málsins fyrst og fremst að því að hlutaðeigandi fasteignasali hafi ekki gert skriflegan þjónustusamning við kvartendur. Einnig hafi hlutaðeigandi fasteignasali ekki gætt nægilega að hagsmunum kvartenda við kaup á fasteigninni og upplýsingar í söluyfirliti verið ófullnægjandi. Þá lýtur ágreiningsefnið að því hvort hlutaðeigandi fasteignasali hafi valdið kvartendum tjóni með starfsháttum sínum.

Hvað varðar fyrri þátt kvörtunar tekur eftirlitsnefndin fram að í 9. gr. fsl. er fjallað um samninga um þjónustu fasteignasala. Kemur fram í 1. mgr. að fasteignasali skuli, þegar óskað er milligöngu hans um kaup eða sölu eignar eða aðra þjónustu samkvæmt lögunum, gera skriflegan samning við þann er til hans leitar, hvort sem viðkomandi er kaupandi eða seljandi. Samningurinn skal gerður áður en fasteignasali tekur til við starfann. Í samningi skal tilgreint hvaða verkefnum fasteignasali eigi að sinna, hver þóknun hans sé fyrir starfann eða hvernig hún skuli ákveðin og hvaða útlagða kostnað viðsemjandinn eigi að greiða.

Í andmælum hlutaðeigandi fasteignasala kemur fram að ekki hafi verið gerður sérstakur samningur um þjónustu við kvartendur. Á bakhlíð kauptilboðs, dags. 9. apríl 2019, kemur fram í 22. gr. að kaupandi skuli greiða umsýsluþóknun til [C] kr. 65.000 með virðisaukaskatti. Í

málinu liggur fyrir þjónustusamningur um vinnu í þágu kaupanda sem undirritaður er einhliða af hálfu hlutaðeigandi fasteignasala en ekki kaupendum. Af fyrirliggjandi upplýsingum má ráða að sá samningur hafi verið gerður eftir undirritun kautilboðs. Er í samningnum m.a. tilgreint umsýslugjald að fjárhæð kr. 69.900 sem er í ósamræmi við þá fjárhæð sem tilgreind er í kautilboði. Af fyrirliggjandi kaupsamningsuppgjöri, dags. 26. apríl 2019, má ráða að kvartendur hafi greitt fjárhæð kr. 65.000 til fasteignasölnunnar, þrátt fyrir mótmæli sín þar um. Er fjárhæðin til samræmis við ákvæði kautilboðsins.

Eftirlitsnefndin tekur fram að 9. gr. fsl. kveður á um fortakslausa skyldu fasteignasala að gera skriflegan þjónustusamning við kaupanda. Markmið með slíkum samningi er einkum að afla umboðs frá fyrirhugðum kautilboðsgjafa, afmarka hlutverk fasteignasala og þau verk sem fasteignasali kann að taka að sér fyrir kaupanda ásamt því að kveða á um gjald fyrir umrædda þjónustu, sé samið um slíkt.

Með vísan til framangreinds og þeirrar fortakslausu skyldu 9. gr. fsl. um gerð þjónustusamnings er það mat eftirlitsnefndar að hlutaðeigandi fasteignasali hafi brotið gegn 9. gr. og 2. mgr. 16. gr. fsl. með því að hafa ekki í upphafi gert slíkan samning við kvartendur. Það fer gegn ákvæðum laga nr. 70/2015 að gera slíkan samning og/eða innheimta slíkt gjald með því að hafa þann þátt sem hluta af kautilboði, sem er samningur sem afmarkar réttarstöðu á milli kaupanda og seljanda.

Í andmælum hlutaðeigandi fasteignasala er fallist á það með kvartendum að þau hafi óskað eftir því að umsýslugjald yrði fellt niður. Engu að síður má ráða af fyrirliggjandi gögnum að hlutaðeigandi fasteignasali hafi ekki, eftir að slík beiðni kom fram, átt frumkvæði að því að koma umræddri beiðni kaupenda áleiðis til viðeigandi aðila á fasteignasölnunni, hafi slíkt verið nauðsynlegt, né að öðru leyti hlutast til um að leysa úr þeirri stöðu sem upp var komin. Telur nefndin að með framangreindri háttsemi sé brotið gegn 15. gr. fsl., sbr. og 2. mgr. 16. gr. fsl.

Hvað varðar þann hluta kvörtunar er snýr að upplýsingum í söluýfirliti þá kemur eftirfarandi fram í 19. lið á bakhlið kautilboðs:

„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 ljósriti: a) þinglýsingarvottorð, b) vottorð Fasteignaskrár Íslands, c) söluýfirlit, e) eignaskiptayfirlýsing, f) tilvitnuð þinglýst skjöl sbr. lýsingu eignar.“

Í andmælum hlutaðeigandi fasteignasala kemur fram að við undirritun kaupsamnings hafi legið fyrir FMR yfirlit, útprentun af veðbókavottorði og upplýsingar um fasteignagjöld, fráveitugjöld og brunatryggingariðgjald. Óskaði nefndin eftir afriti af framangreindum gögnum og bárust þau nefndinni hinn 4. júní 2020. Meðal þeirra gagna er að finna yfirlit úr FMR uppflettingu fyrir fasteignina, dags. 5. apríl 2019, þar sem fram kemur að eignin sé á byggingarstigi 7 og matsstigi 8. Einnig var að finna meðal gagna fasteignayfirlit, sótt hinn 25. apríl, kl. 22:53, veðbandayfirlit, sótt hinn 25. apríl, kl. 22:53, annað veðbandayfirlit, sótt hinn 1. október 2018, kl. 12:26, staða áhvílandi lána m.v. 26. apríl 2019, yfirlit yfir álagningu vatns- og fráveitugjalda 2019 og gjaldastaða þeirra, dags. 16. apríl 2019 og yfirlit yfir fasteignagjöld og gjaldastaða þeirra, dags. 16. apríl 2019.

Í gögnum málsins er að finna undirritað söluyfirlit eignarinnar, af hálfu seljanda, kvartenda og hlutaðeigandi fasteignasala. Söluyfirlitið ber með sér að hafa verið útprentað hinn 1. október 2018 en ekki liggur fyrir hvenær það hafi verið áritað um dagsetningu líkt og áskilið er í 2. mgr. 10. gr. fsl. Hins vegar liggur fyrir að kautilboð var undirritað af hálfu kaupanda og seljanda hinn 9. apríl 2019 og kaupsamningur undirritaður hinn 26. apríl 2019.

Í andmælum hlutaðeigandi fasteignasala kemur eftirfarandi fram: „Varðandi fasteignagjöld, fráveitugjöld og brunatryggingagjald, þá lágu uppl. um öll þessi gjöld fyrir við tilboðsgerðina og við gerð kaupsamnings, útprentuð á sérblaði frá hverri stofnun.“

Samkvæmt andmælum hlutaðeigandi fasteignasala kemur einnig fram að allar upplýsingar um ástand og byggingarstig hússins hafi legið fyrir við undirritun tilboðs og kaupsamnings. Meðal gagna er að finna áður nefnt yfirlit frá FMR, dags. 5. apríl 2019.

Samkvæmt 2. mgr. 10. gr. fsl. skal væntanlegum tilboðsgjafa afhent söluyfirlit *áður en tilboð er gert í eign* og skal tilboðsgjafi staðfesta móttöku þess með nafnritun sinni og dagsetningu. Samkvæmt d-lið 2. mgr. 11. gr. fsl. skal í söluyfirliti tilgreina föst gjöld af eigninni, áhvílandi veðskuldir, kvaðir og önnur eignahöft, samkvæmt veðbókarvottorði; tilgreina skal eftirstöðvar og lánskjör, þar á meðal vexti og verðtryggingu allra áhvílandi veðskulda og kvaða og tilgreina sérstaklega ef skuld er í vanskilum; um þær veðskuldir sem fylgja eiga við sölu skal tilgreina fjölda ógreiddra afborgana og hvort heimilt er að yfirtaka þær með óbreyttum lánskjörum og ef svo er ekki skal tilgreina hvaða breytingar megi ætla að verði og hvort einhver annar kostnaður fylgi yfirtökunni. Af 2. mgr. 10. gr. fsl. er ljóst að framangreindar upplýsingar skuli liggja fyrir áður en kautilboð er gert í fasteignina.

Í 19. gr. á bakhlið kautilboðs, sem undirritað var 9. apríl 2019, kemur fram að við tilboðsgerð hafi aðilar m.a. kynnt sér vottorð Fasteignaskrár Íslands. Þá liggur fyrir áður nefnt vottorð, dags. 5. apríl 2019. Verður því talið að við undirritun kautilboðs hafi kvartendur verið upplýst um að fasteignin væri á matsstigi 8 en samkvæmt skilgreiningu á matsstigi 8 þýðir það að mannvirki sé ekki fullklárað en tekið í notkun. Þá kemur fram í viðbótar athugasemdum kvartenda að við skoðun hafi verið ljóst að ekki hafi verið búið að steypa né helluleggja bílaplan.

Að mati nefndarinnar er hins vegar ekki unnt með óyggjandi hætti að sýna fram á að veðbandayfirlit og upplýsingar um vatns- og fráveitugjöld og fasteignagjöld hafi legið frammi við gerð kautilboðs, líkt og lög gera ráð fyrir, sbr. m.a. 11. gr. ásamt 15. og 16. gr. fsl. Komi til ágreinings þar um, er það hlutaðeigandi fasteignasali sem ber sönnunarbyrði vegna þessa. Þau gögn sem hlutaðeigandi fasteignasali hefur lagt fram í málinu bera með sér að framangreindar upplýsingar hafi ekki legið fyrir við undirritun kautilboðs, sem var undirritað hinn 9. apríl 2019. Þá ber og að geta þess að söluyfirlit ber með sér að vera dagsett hinn 1. október 2018, sem brýtur gegn 4. mgr. 10. gr. fsl.

Í 19. og 20. gr. fsl. er fjallað um hlutverk eftirlitsnefndarinnar. Samkvæmt 4. mgr. 19. gr. fsl. skal eftirlitsnefnd fasteignasala 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. Skal eftirlitsnefnd fasteignasala láta í ljós álit sitt 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 sé er kvartar hafi orðið fyrir tjóni vegna starfa fasteignasala, eða þeirra sem starfa á hans vegum, hver fjárhæð tjónsins er, ef unnt er, og hvort því hafi verið valdið með háttsemi sem leiði til skaðabótaskyldu fasteignasala, sbr. 1. mgr. 20. gr. fsl.

Í ljósi alls framangreinds, og eins og atvikum er háttað í máli þessu, er það mat eftirlitsnefndarinnar að hlutaðeigandi fasteignasali hafi brotið gegn starfsskyldum sínum eins og þær eru skilgreindar að lögum, sbr. 9. gr., 10. gr., 12. gr., 15. gr. og 16. gr. fsl. Er það mat eftirlitsnefndar að hlutaðeigandi fasteignasali hafi ekki átt rétt á því að fá greidda þóknun af hálfu kvartenda, að fjárhæð kr. 65.000.

Hins vegar telur eftirlitsnefndin ekki unnt í ljósi framangreinds, fyrirliggjandi gagna, og m.t.t. atvika í máli þessu, að taka afstöðu til þess hvort framangreind brot af hálfu fasteignasalans hafi leitt til tjóns fyrir kvartendur en kvartendur hafa ekki sýnt nægilega fram á það að skortur á upplýsingum í söluyfirliti eða skortur á veðbandayfirliti, við undirritun kautilboðs, hafi valdið þeim tjóni né hvert umfang þess kann að vera. Þá verður einnig að líta til þess að gögn málsins virðast bera með sér að fullnægjandi gögn hafi legið fyrir við undirritun kaupsamnings. Þess ber að geta að í máli þessu er ekki tekin afstaða til mögulegs ágreinings sem kann að vera á milli kaupenda og seljenda fasteigna þar sem það fellur utan við hlutverk eftirlitsnefndar, eins og það er skilgreint í lögum.

Í ljósi þess að það er afstaða eftirlitsnefndar að fallast á kröfur kvartenda að hluta, mun kvörtunargjald vegna erindisins verða endurgreitt, sbr. 2. mgr. 14. gr. reglugerðar nr. 931/2016 um eftirlitsnefnd fasteignasala. Því er beint til kvartenda að vinsamlegast senda reikningsupplýsingar á tölvupóstfang eftirlitsnefndar fasteignasala: enf@enf.is.

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.

Kristín Ólafsdóttir hrl.,
starfsmaður nefndar