

Efni: Afgreiðsla eftirlitsnefndar í tengslum við sölu á fasteign að [X]. (Mál nr. K-011-20).

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 eru hlutaðeigandi fasteignasalar og kvartandi sem eiga aðild að kvörtunarmáli þessu, í þessu tilviki er það, auk kvartanda, fasteignasalarnir [A] lfs. og [D] lfs. hjá fasteignasölunni [C].

B. Málsmeðferð eftirlitsnefndar og gagnaöflun.

Eftirlitsnefnd fasteignasala móttók kvörtun frá [E] hrl., fyrir hönd [F] og [G], (hér eftir nefnd „kvartendur“), hinn 2. september 2020 og var málinu gefið númerið K-011-20 í málaskrá nefndarinnar. Kvörtunin lýtur að starfsháttum fasteignasölunnar [C] við milligöngu um sölu á fasteign að [X], fastanr. [...], íbúð nr. 01-01, þar sem kvartendur eru tilgreindir sem seljendur fasteignarinnar.

Meðfylgjandi kvörtun var greiðslukvittun, dags. 1. september 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 fyrirbyggjandi kvörtun má ráða að gerðar eru athugasemdir við starfshætti starfsmanns á fasteignasölunni [C]. Samkvæmt kvörtun og öðrum fyrirbyggjandi gögnum má ráða að gerðar séu athugasemdir við starfshætti [B] lfs., starfsmanns fasteignasölunnar [C]. Afmarkast aðild í málinu að framangreindum fasteignasala. Erindi þessu er einnig beint til [A] lfs. sem eiganda fasteignasölunnar, til upplýsingar.

Kvartendur í máli þessu er tilgreindir seljendur hlutaðeigandi fasteignar. Í kvörtun kemur fram að kvartendur telja að starfsmaður hlutaðeigandi fasteignasölu hafi valdið þeim tjóni með háttsemi sinni við milligöngu um sölu á fasteigninni. Nánar tiltekið hafi upplýsingar í sölufirliti um fasteignina ekki verið í samræmi við 11. gr. laga nr. 70/2015 þar sem hlutaðeigandi fasteignasali hafi ekki skráð upplýsingar um vatnstjón á baðherbergi fasteignarinnar í sölufirlitið þrátt fyrir að kvartendur hafi upplýst hann um það. Enn fremur hafi upplýsingar um vatnstjónið ekki komið fram í kauptilboði. Telja kvartendur að hlutaðeigandi fasteignasala hafi valdið þeim tjóni þar sem kaupandi fasteignarinnar hefur haldið eftir afsalsgreiðslu að upphæð kr. 1.000.000 vegna vatnstjóns.

Meðfylgjandi kvörtun var söluþfirlit, útprentað 23. september 2019, kaupþilboð, dags. 17. desember 2019, og kaupsamningur, dags. 17. desember 2019.

Hinn 6. október 2020 móttók eftirlitsnefndin andmæli hlutaðeigandi fasteignasala. Meðfylgjandi andmælunum var afrit af helstu skjalagerð vegna kaupanna, þ.e.a.s. söluumboð, dags. 17. desember 2019, söluþfirlit, útprentað 23. september 2019, þjónustusamningur um vinnu í þágu kaupanda, dags. 17. desember 2019, kaupþilboð, dags. 17. desember 2019, áætlaður kostnaður við kaupin, dags. 17. desember 2019, kaupsamningur, dags. 15. janúar 2020, skilyrt verðleyfi og ráðstöfun, dags. 15. janúar 2020 og óundirritað lögskilauppgjör, dags. 22. febrúar 2020.

Í ljósi andmæla hlutaðeigandi fasteignasala veitti eftirlitsnefnd kvartanda kost á að koma á framfæri frekari athugasemdum vegna málsins. Nefndinni bærust frekari athugasemdir og gögn frá kvartendum hinn 16. nóvember 2020.

Að lokinni yfirferð fyrirbyggjandi gagna, og öflun eftirlitsnefndar á opinberum gögnum, taldi eftirlitsnefnd málið nægilega upplýst og lýsti gagnaöflun lokið.

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

Með hliðsjón af kvörtun, fyrirbyggjandi andmælum, og öðrum gögnum málsins, eru atvik málsins þau að kvartandi keypti fasteign fyrir milligöngu fasteignasölunnar [C] sem annaðist sölu meðferð á fasteigninni að X. Samkvæmt erindi kvartanda eru málavextir þeir að kvartendur upplýstu hlutaðeigandi fasteignasala, áður en fasteignin fór í sölu meðferð hjá fasteignasölnni, um vatnsleka sem hafi verið þannig að bleyta hafði fundist undir frístandandi baðkari sem hafi orðið vegna yfirfalls úr baðinu. Upplýstu þau um að vatnið hafi verið þurrkað og fylgst hafi verið með því að bleyta kæmist ekki aftur á svæðið en einhverjar sjáanlegar skemmdir voru á baðherberginu vegna lekans. Samkvæmt kvörtun ítrekuðu þau við hlutaðeigandi fasteignasala eftir hverja skoðun mögulegs kaupanda að fasteigninni hvort hlutaðeigandi fasteignasali hafi ekki upplýst hugsanlegan kaupanda um vatnslekann. Í kvörtun kemur fram að hlutaðeigandi fasteignasali hafi fullvissað kvartendur um að slíkt hafi verið gert. Ekki var minnst á skemmdir á baðherbergi vegna vatnslekans í söluþfirliti né voru upplýsingar um það settar í kaupþilboð.

Gengið var frá kaupsamningi fasteignarinnar hinn 15. janúar 2020 og var umsamið kaupverð kr. 36.000.000. Afhendingardagur fasteignarinnar var hinn 20. janúar 2020 og átti kaupandi að greiða kr. 1.000.000 við afsal. Í kaupsamningi aðila var ekki getið um fyrrgreindan leka.

Við afhendingu eignar kom í ljós að kaupandi hafi ekki verið upplýstur um lekann á baðherberginu og varð honum fyrst kunnugt um hann við afhendinguna. Hefur kaupandi því haldið eftir afsalsgreiðslunni að fjárhæð kr. 1.000.000.

Í kvörtun er tekið fram að viðræður hafi átt sér stað milli aðila og hafa þeir m.a. átt fundi vegna málsins. Kaupandi hefur lýst því yfir að hann sé reiðubúinn til þess að samþykkja kr. 500.000 í afslátt vegna framangreinds. Samkvæmt kvörtun eru kvartendur reiðubúinir að veita umræddan afslátt af kaupverði í því skyni að ljá lyktir máls gagnvart kaupanda án þess að í eftirgjöf á kaupverði felist viðurkenning á meintum galla.

Að mati kvartenda ber hlutaðeigandi fasteignasali ábyrgð á tjóni þeirra og hafa aðilar átt í viðræðum vegna þess. Hlutaðeigandi fasteignasali hefur neitað að hafa ekki upplýst kaupanda um lekann og segir í kvörtun að ljóst sé að kaupanda var ekki kunnugt um lekann fyrr en við afhendingu fasteignarinnar, líkt og fyrr greinir.

Samkvæmt kvörtun hefur hlutaðeigandi fasteignasali viðurkennt að það hafi verið mistök að tilgreina ekki upplýsingar um vatnslekann í söluyfirliti fasteignarinnar og hefur samþykkt að greiða helming tjóns kvartenda vegna þess.

Kvartendur telja að hlutaðeigandi fasteignasali beri ábyrgð á öllu þeirra tjóni vegna framangreinds. Í kvörtun er tekið fram að hlutaðeigandi fasteignasali hafi haldið því fram að hann beri ekki ábyrgð á tjóni kvartenda þar sem vatnslekinn var umfangsmeiri en hann var upplýstur um. Vísaði hann þannig til þess að í ljós kom við afhendingu eignarinnar að bólgur voru komnar á vegg í stofu sem er afleiðing lekans á baðherberginu. Kvartendur telja umfang tjónsins ekki hafa þýðingu í þessu samhengi í ljósi þess að kaupandi fasteignarinnar kannast ekki við að hafa verið upplýstur um neinn leka í fasteigninni. Framangreint er afleiðing leka á baðherbergi sem kaupandi átti að vera upplýstur um og þannig hefði hann átt þann kost að kanna betur hið selda.

Í kvörtun er á því byggt að kvartendur, sem seljendur fasteignar, eigi að geta treyst því að sá fasteignasali sem tekur fasteign til sölumeðferðar sinni rækilega upplýsingaskyldu sinni til væntanlegra kaupenda. Ennfremur ber fasteignasala að gera í söluyfirlit rækilega grein fyrir og tilgreina þau atriði sem geta skipt máli við sölu á fasteign og gæta þess að á söluyfirliti komi fram öll grundvallaratriði um eiginleika og ástand fasteignar sem má ætla að geti verið grundvöllur ákvörðunar kaupanda um hvort viðkomandi kaupir eignina og hvaða verð hann er reiðubúinn að greiða fyrir hana, sbr. 10. og 11. gr. laga um sölu fasteigna og skipa, nr. 70/2015 (fsl.). Í c-lið 2. mgr. 11. gr. fsl. er sérstaklega tekið fram að í söluyfirliti skuli koma fram upplýsingar um ástand eignar og einstaka hluta hennar, þ. á m. um galla sem seljanda og/eða fasteignasala er kunnugt um á eign. Fasteignasali ber 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, sbr. 2. mgr. 12. gr. fsl.

Eftirlitsnefnd bárust andmæli [D] lfs., f.h. [B] lfs., [A] lfs. og fasteignarsölunnar [C], hinn 6. október 2020. Samkvæmt andmælum hlutaðeigandi fasteignasala er hafnað að upplýsingum hafi ekki verið miðlað til kaupanda og skoðunarmanns hans um þau atriði sem mál þetta snýst um.

Í andmælum hlutaðeigandi fasteignasala eru fimm ljósmyndir sem sýna rakaskemmdir í fasteigninni. Eru það ljósmyndir sem teknar voru af hlutaðeigandi fasteignasala við skoðun á fasteigninni, ljósmynd sem notuð var sem kynningarefni fasteignarinnar á internetinu og ljósmynd sem tekin var eftir að fasteignin var rýmd í aðdraganda afhendingu hennar.

Í andmælunum kemur fram að kvartendur hafi bent hlutaðeigandi fasteignasala á sýnilegar skemmdir í veggenda á baðherberginu er hann söluskoðaði fasteignina hinn 20. september 2019. Jafnframt kemur fram í andmælunum að kvartendur hafi tekið fram að skemmdirnar hafi verið tilkomnar sökum þess að þau hafi farið í sturtu og vatn lekið á milli baðkarsbrúnar og varnaþilsins og niður á gólf. Þau hafi ekki áttáð sig á framangreindu fyrr en þau töku eftir rakaskemmdum í veggenda en síðan þá höfðu þau

ávallt gætt að því að þurrka upp bleytu hafi hún komist á gólfið. Vísar hlutaðeigandi fasteignasali til þess að þau hafi einungis bundið framangreint við veggendann í baðherbergi hússins.

Í andmælum hlutaðeigandi fasteignasala er tekið fram að systir og mágur kaupanda hafi skoðað íbúðina gaumgæfilega hinn 12. desember 2019. Mágur kaupanda spurði margs og hafi, m.a. klifrað upp brattann stiga til þess að skoða upp undir þak fasteignarinnar. Hlutaðeigandi fasteignasali hafi bent þeim á sýnilega rakaskemmdir á baðherberginu en þau halda því fram að hann hafi ekki gert það. Systir og mágur kaupanda mæla með fasteigninni við kaupanda sem þá var stödd erlendis.

Hinn 16. desember 2019 skoðaði kaupandi fasteignina og tekur hlutaðeigandi fasteignasali fram að hann hafi bent kaupanda á fyrrgreindar rakaskemmdir. Daginn eftir gerði kaupandi tilboð í fasteignina að fjárhæð kr. 36.000.000 sem kvartendur samþykktu. Ásett verð var upphaflega kr. 39.900.000 en hafði lækkað í 38.900.000 þegar tilboð kaupanda var samþykkt.

Fasteignin var afhent hinn 20. janúar 2020. Kvartendur höfðu þá þegar tilkynnt um skemmdirnar í stofunni. Í andmælum er tekið fram að í kjölfar þess hafi viðræður á milli aðila um afslátt hafist. Byggt er á því að hlutaðeigandi fasteignasali hafi árangurslaust ítrekað reynt að fá aðila til að komast að samkomulagi. Ekki bar mikið á milli aðila og aldrei var látið í veðri vaka af hálfu aðila að hlutaðeigandi fasteignasali ætti sök í málinu, né farið fram á þátttöku hans í afslætti á lokagreiðslu. Að endingu hafi aðilar leitað til lögfræðinga í því skyni að ná fram sáttum en einnig án árangurs.

Samkvæmt andmælum hlutaðeigandi fasteignasala var haldinn sáttafundur á fasteignasölunni hinn 24. júlí 2020. Á þeim fundi hafi kaupandi upplýst um að flís í gólfinu undir baðkarinu hafi vantað og að það hafi komið í ljós þegar umfang skemmda var kannað í stofuvegg að þar hafi verið pollur.

Að mati hlutaðeigandi fasteignasala telur hann fráleitt að hann eigi að bera alla ábyrgð á meintu tjóni kvartenda. Það eru kvartendur sem seljendur fasteignarinnar sem ákveða einhliða að veita afslátt án samráðs við fasteignasöluna.

Hlutaðeigandi fasteignasali vísar einnig til skoðunarskyldu kaupanda og upplýsingaskyldu seljanda. Byggir hlutaðeigandi fasteignasali á því að það sé óeðlilegt að gera þær kröfur til fasteignasala að hann viti betur en seljendur sem hafa búið í þeirri eign sem var til sölumæðferðar sem síðar kom í ljós að skemmdir væru á bak við skáp sem hlutaðeigandi fasteignasali hafði ekki verið upplýstur um.

Í ljósi fyrirliggjandi andmæla voru þau send til kvartanda til upplýsingar og eftir atvikum frekari athugasemda, með bréfi eftirlitsnefndar, dags. 9. nóvember 2020. Frekari athugasemdir kvartenda bárust nefndinni hinn 16. nóvember 2020. Ítrekaðar eru fyrri athugasemdir og því hafnað á kvartendur hafi ekki uppfyllt upplýsingaskyldu sína um leka á baðherbergi. Kvartendur lögðu mikla áherslu á að hlutaðeigandi fasteignasali myndi vekja athygli á lekanum við möguleika kaupendur sem skoðuðu fasteignina. Fær það stöð í andmælum hlutaðeigandi fasteignasala.

Að mati kvartenda liggur ljóst fyrir að tjón þeirra er fólgið í því að kaupandi hefur haldið eftir afsalsgreiðslu vegna málsins að fjárhæð kr. 1.000.000. Líkt og fyrr greinir hafa aðilar

átt í viðræðum vegna málsins. Hafa þær ekki skilað árangri. Í ljósi þess hafa kvartendur með það að markmiði að leysa málið hugnast að veita afslátt án viðurkenningar á meintum galla og með fyrirvara um ábyrgð hlutaðeigandi fasteignasala á því tjóni. Kvartendur telja að hlutaðeigandi fasteignasali beri ábyrgð á því tjóni í ljósi þess að kaupandi heldur því staðfastlega fram að hann hafi ekki verið upplýstur um lekann á baðherbergi, þvert gegn framburði hlutaðeigandi fasteignasala. Að öðru leyti eru ítrekaðar fyrri athugasemdir.

Eftirlitsnefndin hefur aflað opinberra upplýsinga vegna fasteignaviðskipta þessa. Sú gagnaöflun leiddi í ljós að afsali vegna fasteignaviðskiptanna hefur enn ekki verið þinglýst vegna máls þessa, sbr. fyrirliggjandi veðbandayfirlit, dags. 6. og 20. janúar 2021. Samkvæmt kaupsamningi var útgáfudagur afsals tilgreindur hinn 20. febrúar 2020.

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 ljósi umkvörtunarefnis telur eftirlitsnefnd rétt að upplýsa um hlutverk nefndarinnar eins og það er skilgreint í framangreindum lögum.

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.

Strax og fasteignasali fær eign til sölumæðferðar, eða honum er falið að ganga frá kauptilboði og/eða kaupsamningi um eign, sem ekki er til sölumæðferðar 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 sölufirliti, upplýsingar um ástand eignar og einstakra hluta hennar, þar á meðal um galla sem seljanda og/eða fasteignasala er kunnugt um á eign.

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 lögunum.

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 ólögmatir, ósanngjarnir eða óeðlilegir kostir í samningum.

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

E. Niðurstaða og álit eftirlitsnefndar.

Eins og kvörtun er úr garði gerð og með hliðsjón af fyrirbyggjandi gögnum, lýtur umkvörtunarefni málsins að því að kvartendur telja hlutaðeigandi fasteignasala hafa valdið þeim tjóni með broti á starfsskyldum sínum með því að hafa ekki miðlað upplýsingum um vatnsleka á baðherbergi til væntanlegs kaupanda.

Telja verður að kvartendur hafi upplýst hlutaðeigandi fasteignasala um leka á baðherbergi fasteignarinnar. Fær það stoð í gögnum málsins og andmælum beggja aðila. Auk þess voru rakaskemmdir sjáanlegar á baðherbergi fasteignarinnar. Fær framangreint stoð í ljósmynd sem hlutaðeigandi fasteignasali tók við skoðun fasteignarinnar. Með hliðsjón af því liggur ljóst fyrir að hlutaðeigandi fasteignasala var kunnugt um að leki hafi komið upp í baðherbergi fasteignarinnar og rakaskemmdir voru sjáanlegar við sjónskoðun. Í máli þessu lýtur ágreiningur kvartenda og hlutaðeigandi fasteignasala aðallega að því hvort hlutaðeigandi fasteignasali hafi miðlað upplýsingum um leka í baðherbergi til kaupanda.

Samkvæmt lögum um sölu fasteigna og skipa, nr. 70/2015, hvílir sú skylda á fasteignasala að upplýsa kaupanda um meinta galla á fasteign sem honum er kunnugt um. Með hliðsjón af fyrirbyggjandi gögnum málsins verður ekki annað ráðið en að hlutaðeigandi fasteignasala hafi verið kunnugt um það ástand fasteignarinnar er laut að rakaskemmdum. Hvílir sú lögbundna skylda á sérhverjum löggiltum fasteignasala að tilgreina framangreind atriði í sölufirliti fasteignarinnar, sbr. m.a. 10. gr. og c-liður 2. mgr. 11. gr. fsl.

Ber eftirlitsnefnd að hafa eftirlit með því að fasteignasalar hagi skjalagerð efnislega í samræmi við ákvæði laganna og góðar venjur í fasteignasölu, sbr. f-lið 2. mgr. 19. gr. fsl. Í ljósi alls framangreinds, eins og atvikum var háttað í máli þessu, er það mat eftirlitsnefndarinnar að hlutaðeigandi fasteignasali, [B] lfs., hafi brotið gegn starfsskyldum sínum eins og þær eru skilgreindar að lögum þar sem upplýsingar skorti í söluþingrit, sbr. 10. gr. og c-lið 2. mgr. 11. gr. fsl. Þá ber fasteignasala í hvívetna að leysa af hendi störf sín svo sem góðar viðskiptavenjur og siðareglur bjóða. Hann skal liðsinna báðum aðilum, seljanda og kaupanda, og gæta réttmætra hagsmuna beggja, sbr. 1. mgr. 15. gr. fsl. Öll skjala- og samningsgerð skal vönduð og svo úr garði gerð að hagsmunir beggja aðila séu tryggðir og réttarstaða hvors um sig sé glögg, sbr. 2. mgr. 16. gr. fsl.

Eins og atvikum í máli þessu var háttað lét hlutaðeigandi fasteignasali hjá líða að tilgreina upplýsingar í söluþingriti um leka á baðherbergi og rakaskemmdir sem urðu að völdum lekans sem honum var kunnugt um. Hins vegar greinir aðila á um hvort fasteignasali hafi upplýst kaupendur sérstaklega um tilvitnaðar rakaskemmdir við skoðun fasteignarinnar.

Eftirlitsnefnd fasteignasala hefur undir höndum söluumboð um samning um söluþjónustu fasteignasölunnar, dags. 17. desember 2019. Í samningnum er tilgreint að söluþóknun skuli vera 1,5% af söluverði eignar að viðbættum 24% virðisaukaskatti ásamt gagnaöflunargjaldi kr. 18.500 að viðbættum 24% virðisaukaskatti. Ekki liggja fyrir upplýsingar um greiðslur kvartenda til fasteignasölunnar.

Í kvörtun kemur fram að tjón kvartenda sé fólgið í því að kaupandi hefur haldið eftir afsalsgreiðslu vegna málsins að fjárhæð kr. 1.000.000. Jafnframt er tekið fram að viðræður hafi átt sér stað um afslátt af kaupverði vegna þessa. Í því sambandi bendir eftirlitsnefndin á að gögn málsins benda til þess að frekari rakaskemmdir virðast hafa komið ljós eftir afhendingu fasteignarinnar, þ.m.t. skemmdir bak við og undir skáp. Þá hefur afsal ekki verið gefið út.

Í ljósi framangreinds og með hliðsjón af atvikum máls er það niðurstaða eftirlitsnefndar að fasteignasalinn hafi brotið gegn starfsskyldum sínum, sbr. 10. gr., c-lið 2. mgr. 11. gr., 15. og 16. gr. fsl, og hafi af þeim sökum fengið greidda þóknun sem hann átti ekki rétt á, sbr. 4. mgr. 19. gr. og 1. mgr. 20. gr. sömu laga. Telur eftirlitsnefndin að hlutaðeigandi fasteignasali beri að lækka söluþóknun sína um helming miðað við það sem samið var um við kvartendur. Í ljósi þess að það er afstaða eftirlitsnefndar að fallast á sjónarmið kvartanda mun kvörtunargjald vegna erindisins verða endurgreitt, sbr. 2. mgr. 14. gr. reglugerðar nr. 931/2016 um eftirlitsnefnd fasteignasala. Því er beint til kvartanda að vinsamlegast senda reikningsupplýsingar á tölvupóstfang eftirlitsnefndar fasteignasala: enf@enf.is.

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.

Kristín Ólafsdóttir lrl.,
starfsmaður nefndar