

## Eftirlitsnefnd fasteignasala

Reykjavík, 16. október 2017.

**Efni: Afgreiðsla eftirlitsnefndar í tengslum við sölu á fasteign að [X], og vegna sölu á fasteign að [Y]. (mál nr. K-002-17).**

### 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 er það, auk kvartenda, [A] lfs. hjá fasteignasölu [B].

### B. Málsmeðferð eftirlitsnefndar og gagnaöflun.

Eftirlitsnefnd fasteignasala móttók kvörtun [C] hdl. fyrir hönd [D] og [E] (hér eftir nefnd „kvartendur“), hinn 23. janúar 2017 og var málinu gefið númerið K-002-17 í málaskrá nefndarinnar. Kvörtunin lýtur að starfsháttum fasteignasölu [B] annars vegar við milligöngu um sölu fasteigna að [X], þar sem kvartendur eru tilgreindir seljendur eignarinnar og hins vegar milligöngu um sölu fasteignar að [Y], þar sem kvartendur eru tilgreindir kaupendur eignarinnar.

Meðfylgjandi kvörtun var einnig greiðslukvittun, dags. 20. janúar 2017, 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 kvörtun eru gerðar athugasemdir við starfshætti fasteignasölu [B]. Nánar tiltekið beinist kvörtunin gegn [A] lfs., sem samkvæmt gögnum málsins var skráður fyrir sölu beggja fasteignanna. Kvartendur gera m.a. athugasemdir við að ekki hafi verið upplýst um galla á fasteigninni að [Y], líkt og nánar er rakið í meðfylgjandi kvörtun. Þá telja kvartendur að hlutaðeigandi fasteignasali hafi brotið í bága við lög um sölu fasteigna og skipa, nr. 70/2015, en kvartendur telja að aðstoðarmaður fasteignasala hafi alfarið annast sölu fasteignanna.

Meðfylgjandi kvörtun var m.a. kaupsamningur um [X], dags. 14. júlí 2016, og ber skjalagerðin með sér að [A] lfs. hafi annast um sölu fasteignarinnar f.h. kvartenda. Þá var einnig meðfylgjandi skjalagerð vegna [Y], þ.á.m. söluyfirlit, kauptilboð, dags. 12. júní 2016 og kaupsamningur, dags. 3. ágúst 2016. Í ljósi umkvörntarefnis og fyrirliggjandi gagna er kvörtun einungis beint að [A] lfs. og móttók eftirlitsnefnd andmæli hans. Afmarkast aðild í máli þessu af því.

Hinn 3. febrúar 2017 óskaði eftirlitsnefnd eftir andmælum og frekari gögnum frá hlutaðeigandi fasteignasala, [A]. Andmæli hlutaðeigandi fasteignasala bárust eftirlitsnefndinni hinn 27. febrúar 2017. Meðfylgjandi andmælum var að finna skjalagerð vegna sölumerðferða eignanna sem og tölvupóstsamskipti í tengslum við fasteignirnar. Í ljósi fyrirliggjandi andmæla voru þau

send kvartanda til upplýsinga og eftir atvikum frekari athugasemda með bréfi eftirlitsnefndar, dags. 5. apríl 2017. Hinn 11. apríl 2017 barst eftirlitsnefnd tölvuskeyti [F] hdl., f.h. kvartenda, þar sem óskað var eftir afriti af andmælabréfi hlutaðeigandi fasteignasala en samkvæmt skeytinu hafði [F] tekið við rekstri málsins af [C] hdl. sem einnig var skráður viðtakandi tölvuskeytisins. Eftirlitsnefnd varð við beiðni lögmannsins samdægurs. Viðbótarathugasemdir kvartenda bárust eftirlitsnefnd hinn 22. ágúst 2017. Þá aflaði eftirlitsnefnd einnig opinberra gagna.

Þess ber að geta að afsal vegna eignarinnar að [X] var undirritað hinn 10. nóvember 2016. Var afsal og afsalsuppgjör sent til eftirlitsnefndar hinn 3. febrúar 2017. Samkvæmt opinberum upplýsingum, dags. 6. október 2017, hefur afsal vegna eignarinnar að [Y] ekki farið farið fram þegar mál þetta var afgreitt af hálfu eftirlitsnefndar

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

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

Með hliðsjón af kvörtun, fyrirliggjandi andmælum sem hafa borist nefndinni og öðrum gögnum málsins eru málavextir þeir að kvartendur festu kaup á fasteigninni að [Y] og seldu eign sína að [X]. Var kaupsamningur vegna eignarinnar að [X] undirritaður hinn 14. júlí 2016 og kaupsamningur vegna eignarinnar að [Y] var undirritaður hinn 3. ágúst 2016.

Í erindi kvartenda, sem eftirlitsnefnd móttók hinn 23. janúar 2017, setja kvartendur fram eftirfarandi kröfur:

- „a. Að viðurkennt verði að umræddur fasteignasali hafi brotið gegn lögum, starfsskyldum sínum og góðum venjum í fasteignasölu við sölumeðferðir ofangreindra fasteigna.*
- b. Að eftirlitsnefndin láti í ljós álit sitt á því hvort kvartendur hafi orðið fyrir tjóni vegna brota umrædds fasteignasala á lögum, starfsskyldum sínum og góðum venjum í fasteignasölu við sölumeðferðir ofangreindra fasteigna. Telji nefndin að kvartendur hafi orðið fyrir tjóni er þess óskað að nefndin láti í ljós álit sitt á fjárhæð þess tjóns sem hún telur að kvartendur hafi orðið fyrir og hvort umræddur fasteignasali sé skaðabótaskyldur gagnvart kvartendum vegna þess tjóns.“*

Í kvörtun kemur fram að kvartendur telji eignina sem þau festu kaup á að [Y] vera haldna göllum þar sem að fljótlega eftir afhendingu hafi þau orðið var við mikinn leka. Í kvörtun kemur ennfremur fram að seljandi eignarinnar hafi hafnað kröfum kvartenda vegna galla og því hafi kvartendur óskað eftir dómkvaðningu matsmanns til að leggja mat á gallana og kostnað við úrbætur.

Umkvörtunarefni snýr fyrst og fremst að því að gerðar gerðar athugasemdir við að [G], sölufulltrúi á fasteignasölunni [B] hafi séð um sölumeðferð vegna beggja fasteignanna. Hann hafi annast samskipti og skjalagerð, þ.á.m. gerð söluyfirlits vegna [Y], sem kvartendur keyptu, og er hann þar skráður skoðunarmaður eignarinnar þó svo að [A] lfs. hafi haft umboð til að annast sölu á báðum eignum samkvæmt fyrirliggjandi samningum um sölupjónustu fasteignasala, dags. 17. febrúar 2016, vegna eignarinnar að [Y] og dags. 8. júní 2016,6 vegna eignarinnar að [X].

Eftirlitsnefndin tekur fram að meðal gagna liggur fyrir söluþfirlit vegna fasteignarinnar að [Y]. Í söluþfirliti er tilgreint um galla, nánar tiltekið að gluggi á efri hæð leki og kemur fram að seljandi muni laga fyrir afhendingu. Er þar ekki getið um frekari galla á fasteigninni.

Í fyrirbyggjandi kautilboði vegna fasteignar að [Y], dags. 12. júní 2016, er gerður fyrirvari af hálfu kaupanda. Það er hlutaðeigandi fasteignasali sem vottar undirskriftir kautilboðsins og kemur orðrétt fram:

*„Kaupandi gerir fyrirvara um ástandsskoðun eignarinnar sem hann mun láta framkvæma á sinn kostnað í samráði við seljanda. Skal kaupandi hafa lokið skoðun þessari innan 5 virkra daga frá samþykki kautilboðs þessa. Hafi kaupandi athugasemdir um ástand eignarinnar í framhaldi af skoðun þessari getur hann rift tilboði þessu með einhliða skriflegri yfirlýsingu innan 3ja virkra daga frá því að skoðun lauk. Geri hann það ekki telst hann una ástandi eignarinnar“*

Samkvæmt kvörtun skoðuðu kvartendur eignina að [Y] tvívegis og í bæði skiptin hafi söluþfulltrúinn annast sýninguna. Þá kemur fram í kvörtun að kvartendum hafi borist munnlega upplýsingar þess efnis að viðkomandi söluþfulltrúi hafi annast skoðun eignarinnar sem og séð um alla skjalagerð vegna hennar. Samkvæmt kvörtun var það ekki fyrir en við undirritun kaupsamnings sem löggiltur fasteignasali kom að ferlinu en það hafi verið [...] lfs. sem sat kaupsamning en ekki [A] lfs.

Telja kvartendur hlutaðeigandi fasteignasala hafa brugðist skyldum sínum og að honum hafi verið óheimilt að fela söluþfulltrúa að annast sölu eignanna. Þá sé löggiltum fasteignasala skylt að kynna sér ástand fasteignar að eigin raun og annast skjalagerð en samkvæmt kvörtun er það mat kvartenda að svo hafi ekki verið í máli þessu hvað hvoruga eignina varðar.

Tjón sitt telja kvartendur felast í greiðslu söluþóknunar til hlutaðeigandi fasteignasala vegna sölu á eigninni að [X], fjárhæð kr. 555.750, og þjónustugjald vegna kaupa þeirra á fasteigninni að [Y] að fjárhæð kr. 57.995.

Í málinu liggur fyrir þjónustusamningur um vinnu í þágu kaupanda, dags. 12. júní 2016, vegna kaupa kvartenda á fasteigninni að [Y], þar sem samið er um að þóknun sem beri að greiða sé fjárhæð kr. 57.995- með vsk. og greiðist við undirritun kaupsamnings. Þá liggur einnig fyrir samningur um söluþjónustu fasteignasala, dags. 8. júní 2016, vegna sölu kvartenda á fasteign sinni að [X] undirritaður af kvartendum og [...] lfs. Eftirlitsnefndin tekur fram í því sambandi að öll önnur skjöl í tengslum við milligöngu um sölu á [X] er undirritað af hálfu [A] lfs.

Andmæli [A] lfs. bárust nefndinni hinn 27. feberúar 2017. Þar er í fyrsta lagi óskað eftir að málin verði aðskilin þar sem sala eignanna hafi verið tvö ótengd mál. Við mat á fyrirbyggjandi gögnum taldi eftirlitsnefnd ekki þörf á að aðskilja málin sérstaklega við umfjöllun sína út frá umkvörtunarefni kvartenda.

Í andmælum hlutaðeigandi fasteignasala kemur fram að hann sem eigandi hafi það hlutverk að hafa yfirsjón með störfum annarra fasteignasala og starfsmanna á fasteignasölunni. Hann annað hvort haldi utan um sölu sjálfur eða felur það öðrum fasteignasala. Þá kemur enn fremur fram að allar eignir sem teknar eru til sölu meðferðar hjá fasteignasölunni séu skoðaðar og verðmetnar af fasteignasala með aðstoð aðstoðarmanns og hið sama eigi við um aðra skjalagerð.

Samkvæmt andmælum var hlutaðeigandi fasteignasala ekki kunnugt um ágreining eða tjón í tengslum við sölu eignarinnar að [X]. Þá er því enn fremur mótmælt að sölufulltrúi fasteignasölnnar hafi farið út fyrir starfsheimildir sínar við sölumæðferð eignarinnar og tekið fram að hlutaðeigandi fasteignasali hafi haft umsjón með og beri fulla ábyrgð á öllum skjölum í tengslum við eignina. Þá kemur fram varðandi álitaefni um sýningu á eigninni að um það sé fjallað í fyrirliggjandi söluumboði vegna [X], undirritað af kvartendum, dags. 8. júní 2016, en þar kemur fram:

*„Seljandi heimilar aðstoðarmanni fasteignasala að sýna eignina enda hafi hann til þess heimild samkvæmt bráðabirgðaákvæði í lögum nr. 70/2015 sbr. lög 131/2015.“*

Hvað varðar söluna á fasteigninni að [Y], sem kvartendur keyptu, tekur hlutaðeigandi fasteignasali fram í andmælum sínum að hann telji að söluyfirlit eignarinnar hafi verið í samræmi við ástand hennar þegar hún var skoðuð, hlutaðeigandi fasteignasala hafi ekki verið kunnugt um aðra galla en þá sem þar eru tilgreindir og engin ummerki hafi verið um raka við skoðun.

Þá kemur fram að hlutaðeigandi fasteignasali fái ekki séð með hvaða hætti hann eða eðrir starfsmenn fasteignasölnnar hafi brotið gegn starfsskyldum sínum við sölumæðferðina, né þá hvert tjón kvartanda gæti verið af meintum brotum. Hlutaðeigandi fasteignasali hafi haft umsjón með og beri fulla ábyrgð á skjalagerð vegna fasteignarinnar.

Í ljósi fyrirliggjandi andmæla hlutaðeigandi fasteignasala, þar sem athugasemdum kvartanda var alfarið mótmælt, voru andmælin send kvartanda með bréfi eftirlitsnefndar, dags. 5. apríl 2017 til upplýsinga og eftir atvikum til frekari athugasemda.

Frekari athugasemdir kvartanda bárust eftirlitsnefnd ekki fyrr en hinn 22. ágúst 2017, þar sem ítrekuð eru sjónarmið sem fram koma í kvörtun ásamt því sem fullyrt er að við sölu eignar þeirra að [X] hafi engnn löggiltur fasteignasali annast skoðun eignarinnar heldur einungis sölufulltrúi.

Í viðbótarathugasemdum kvartanda kemur eftirfarandi einnig fram:

*„Ekkert tjón varð af sölu íbúðar við [X], vissulega. En kvörtunin er gild engu að síður þar sem enginn löggiltur fasteignasali skoðaði eignina eða sinnti söluferlinu að neinu leyti, þar til kom að undirritun kaupsamnings.“*

Telja kvartendur að það hafi ekki verið hlutaðeigandi fasteignasölu að þakka að ekki hafi orðið tjón. Hvað varðar fasteignina að [Y] er tekið fram í viðbótarathugasemdum að kvartendur hafi innt sölufulltrúan eftir svörum um hvers vegna hann hafi ekki upplýst um leka og fengið þau svör að þar sem um sjáanleg ummerki hefði verið að ræða á neðri hæð hefðu kaupendur átt að gera sér grein fyrir því við skoðun.

Með vísan til framangreinds, og með hliðsjón af 4. mgr. 19. gr., sbr. 20. gr. fsl. er úrlausnarefni máls þessa hvort hlutaðeigandi fasteignasali hafi brugðist skyldum sínum skv. lögum nr. 70/2015, þar sem kvartendur telja að hann hafi ekki gætt hagsmuna sinna sem kaupendur og seljendur fasteignanna og falið aðstoðarmanni að annast störf sem einungis löggiltum fasteignasala sé heimilt að sinna.

#### **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 2. gr. laganna segir að þeim einum sé heimilt að hafa milligöngu fyrir aðra um kaup, sölu eða skipti á fasteignum eða skráningarskyldum skipum sem hafa til þess löggildingunni sýslumanns.

Óheimilt er fasteignasala að fela öðrum að vinna þau störf sem löggildingin hans tekur til nema um sé að ræða annan fasteignasala sem hefur ábyrgðartryggingu. Fasteignasali ber skaðabótaábyrgð á tjóni sem þeir valda er starfa í hans þágu við fasteignasöluna, sbr. 6. gr. fsl.

Í 2. mgr. 8. gr. fsl. kemur fram að fasteignasala beri sjálfum að sinna þeim verkefnum sem löggilding hans nær til og ákvæði II. kafla laganna taka til. Honum er þó heimilt að fela einstaklingum sem starfa hjá honum eða félagi hans um fasteignasölu einstök afmörkuð verkefni. Honum er þó aldrei heimilt að fela öðrum eftirfarandi verkefni: alla meginskjalagerð, svo sem samningu söluumboð, gerð söluyfirlits, tilboðsgerð, kaupsamningsgerð og afsalsgerð, ráðgjöf til kaupanda og seljanda, setu á fundi þar sem kaupandi eða seljandi undirritar skjöl, gerð verðmats, skoðun fasteignar og fjárhagslegt uppgjör.

Í 1. mgr. 8. gr. a. laganna segir að þrátt fyrir ákvæði 2. mgr. 8. gr. er heimilt að fela nemendum í námi til löggildingar í sölu fasteigna og skipa sem lokið hafa einni önn með fullnægjandi meðaleinkunn og starfa sem sölumenn hjá löggiltum fasteignasala að sinna ákveðnum verkefnum. Verkefnin eru útlistuð með tæmandi hætti í lögnum og eru; að aðstoða fasteignasala við gerð söluyfirlits, að aðstoða fasteignasala við gerð kauptilboðs, að sýna fasteign enda liggi fyrir samþykki seljanda þar að lútandi, að aðstoða fasteignasala við gerð fjárhagslegs uppgjör.

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 enn fremur kveðið á um í c-lið 2. mgr. 11. gr. fsl. að í söluyfirliti þurfi m.a. að tilgreina 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. 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 15. gr. laganna segir að fasteignasali skuli í hvívetna leysa af hendi störf sín svo sem góðar viðskiptavenjur og siðareglur þjóða. 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, kauptilboði, 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 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.

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 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 hlutaðeigandi fasteignasala ekki hafa gætt hagsmuna sinna sem kaupendur að fasteign að [Y], og sem seljendur að fasteign að [X], fyrst og fremst þar sem telja að aðstoðarmaður hafi annast störf um sem einungis löggiltum fasteignasala sé heimilt að sinna. Krefjast kvartendur endurgreiðslu á umsýslugjaldi og sölupóknun.

Hvað varðar álitefni um galla á fasteigninni sem kvartendur festu kaup á að [Y] skal tekið fram að slíkt 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. Í málinu liggur fyrir að kvartendur hafa aflað ástandsskoðunar og hefur afsal enn ekki verið gefið út. Þá

ber og að nefna að í kauptilboði var fyrirvari um sérstaka ástandsskoðun auk þess sem liggur fyrir að kvartendur skoðuðu fasteignina í tvígang. Þá tekur eftirlitsnefnd enfremur fram af gefnu tilefni að af kvörtun má ráða að aðilar hafi óskað eftir dómkvaðningu matmanns til að leggja mat á meinta galla og kostnað við úrbætur. Hefur afsal ekki enn verið gefið út.

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 efnunum er verndaður af ákvæðum laga um fasteignakaup, nr. 40/2002. Er fyrirnefnt ákvæði reglugerðarinnar til samræmis við afmörkun á valdsviði eftirlitsnefndar eins og það hefur verið túlkað m.t.t. ákvæða laga nr. 70/2015. Í ljósi framangreinds mun eftirlitsnefndin ekki í máli þessu taka afstöðu til þess hluta umkvörtunarefnis sem snýr að slíkum ágreiningi á milli kaupanda og seljanda.

Hvað varðar annmarka á sölumeðferð fasteignarinnar að [X] verður að leggja til grundvallar, bæði út frá fyrirliggjandi gögnum, andmælum hlutaðeigandi fasteignasala og viðbótarathugasemdum kvartenda að aðilar hafi verið upplýstir um það að [G] var ekki löggiltur fasteignasali heldur aðstoðarmaður fasteignasala. Þá kemur það fram í samning um sölubjónustu, dags. 8. júní 2016, að seljandi heimili aðstoðarmanni fasteignasala að sýna eignina enda hafi hann til þess heimild samkvæmt lögum nr. 70/2015.

Eftirlitsnefndin tekur einnig fram að [G] var veitt starfsheimild á grundvelli 8. gr. a. fsl. hinn 18. mars 2016. Það er fyrst á því tímamarki sem sölufulltrúi hefur formlegar heimildir að lögum til að sinna afmörkuðum verkefnum sem talin eru upp með tæmandi hætti í lögum nr. 70/2015. Eru þau verkefni unnin á ábyrgð og undir eftirliti þess fasteignasala er undirritar umsóknina, sbr. framangreind umfjöllun.

Þá verður ennfremur að líta til ummæla kvartenda í viðbótarathugasemdum sínum dags. 22. ágúst 2017 þess efnis að ekkert tjón hafi orðið af sölu íbúðarinnar við [X]. Samkvæmt fyrirliggjandi skjalagerð vegna fasteignarinnar að [X], sem kvartendur seldu, vottar [A] lfs. gagntilboð, dags. 25. júní 2016, kaupsamning, dags. 14. júlí 2016 og afsal, dags. 10. nóvember 2016 auk annarra skjala er varða ráðstöfun fjármuna í tengslum við greiðslu kaupverðs og lánaskjöl.

Með vísan til framangreinds telur eftirlitsnefnd ekki efni til að gera athugasemd við skjalagerð hlutaðeigandi fasteignasala vegna milligöngu um sölu fasteignar að [X], sbr. m.a. 15. og 16. gr. fsl. Þá er það ennfremur niðurstaða eftirlitsnefndur að kvartendur hafi ekki orðið fyrir tjóni sem rekja má til brota fasteignasalans á starfsskyldum sínum hvað þennan þátt kvörtunar varðar.

Hvað varðar sölumeðferð fasteignarinnar að [Y], sem kvartendur keyptu, og meinta galla á eigninni kemur fram í andmælum hlutaðeigandi fasteignasala að honum hafi ekki verið kunnugt um galla aðra en þann sem tekin er fram á söluyfirliti eignarinnar og snýr að leka í glugga. Þá hafi seljandi ekki upplýst um aðra galla á fasteigninni.

Skjalagerð vegna fasteignarinnar að [Y] ber með sér að [...] lfs. votti kauptilboð, dags. 12. júní 2016, og kaupsamning dags. 3. ágúst 2016. Hins vegar er [G] sölufulltrúi skráður skoðunarmaður eignarinnar samkvæmt söluyfirliti og er ástæða þess óútskýrð í andmælum hlutaðeigandi fasteignasala. Í andmælum er hins vegar fullyrt að allar eignir sem teknar séu til sölumeðferðar hjá [B] séu skoðaðar og verðmetnar af fasteignasala með aðstoð aðstoðarmanns. Þá taki hlutaðeigandi fasteignasali fulla ábyrgð á öllum skjölum er varði sölu eignarinnar. Gegn neitun hlutaðeigandi fasteignasala verður ekki staðhæft að honum né starfsmönnum

fasteignasölnunnar hafi verið kunnugt um galla á fasteigninni né að seljandi hafi sérstaklega upplýst um hana. Þá ber og að áréttu að kaupþilboð innihélt ítarlegan fyrirvara um ástandsskoðun auk þess gögn upplýsa um að kvartendur skoðuðu fasteignina í tvígang.

Með vísan til framangreinds er það niðurstaða eftirlitsnefndar að ekki sé tilefni til að gera athugasemdir við skjalagerð hlutaðeigandi fasteignasala hvað þennan þátt kvörtunar varðar. Þá er það ennfremur niðurstaða eftirlitsnefndur að kvartendur hafi ekki orðið fyrir tjóni í því sambandi sem rekja má til brota fasteignasalans á starfsskyldum sínum.

Með vísan til þess sem að framan er rakið er það niðurstaða eftirlitsnefndarinnar að ekki sé tilefni til að gera athugasemdir við skjalagerð hlutaðeigandi fasteignasala eins og atvikum máls þessa er háttáð og telur nefndin að gætti hafi verið að ákvæðum laga nr. 70/2015, sbr. m.a. 15. og . 16. gr. fsl. Eftirlitsnefnd telur þó rétt að taka fram að það er litið alvarlegum augum af hálfu eftirlitsnefndar ef starfsemi fasteignasala reynist með þeim hætti að sölufulltrúum séu falin verkefni sem löggiltum fasteignasölum einum er heimilt að inna af hendi samkvæmt lögum. Vísendingar um slíkt kunna jafnframt að gefa ástæðu til frumkvæðiseftirlits af hálfu nefndarinnar á grundvelli 4. mgr. 21. gr. fsl.

Í ljósi alls framangreinds og með hliðsjón af umkvörtunarefnum, 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