

Eftirlitsnefnd fasteignasala

Reykjavík, 16. október 2017.

Efni: Afgreiðsla eftirlitsnefndar í tengslum við sölu á fasteign að [X] (mál nr. K-003-17).

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

B. Málsmeðferð eftirlitsnefndar og gagnaöflun.

Eftirlitsnefnd fasteignasala móttók kvörtun [D] og [E] (hér eftir nefnd „kvartendur“), hinn 3. febrúar 2017 og var málinu gefið númerið K-003-17 í málaskrá nefndarinnar. Þá móttók eftirlitsnefnd frekari gögn með kvörtun 8. og 15. febrúar og 6. mars 2017. Kvörtunin lýtur að starfsháttum starfsmanna fasteignasölunnar [C] og fasteignasölunnar [F] við milligöngu um sölu fasteignar að [X] þar sem kvartendur eru tilgreindir kaupendur eignarinnar.

Meðfylgjandi kvörtun var greiðslukvittun, dags. 3. febrúar 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 fasteignasölunnar [C] vegna sölu á fasteigninni að [X] og þá eru einnig gerðar athugasemdir vegna starfshátta fasteignasölunnar [F] vegna sölufulltrúa þeirra er kom að milligöngu fasteignarinnar. Í kvörtun kemur m.a. fram að kvartendur telji hagsmuna þeirra ekki hafa verið gætt af hálfu hlutaðeigandi fasteignasala, þá er gerð athugasemd við að seljandi fasteignarinnar sé eigandi fasteignasölunnar [C] og hafi séð um gerð sölufirlits vegna eignarinnar. Þá telja kvartendur að upplýsingar sem fram komi í sölufirliti séu rangar og að ekki hafi verið upplýst um galla á fasteigninni.

Samkvæmt fyrirbyggjandi gögnum vottar [B] lfs. kaupsamning, dags. 30. maí 2016. Þá er [A] lfs. skráður skoðunarmaður samkvæmt fyrirbyggjandi sölufirliti, dags. 2. febrúar 2016 en hann er einnig tilgreindur seljandi eignarinnar. Þá aðstoðaði [G] sölufulltrúi hjá fasteignasölunni [F] við tilboðsgerð samkvæmt erindi kvartanda og vottar fyrirbyggjandi gagntilboð, dags. 20. apríl 2016. [H] lfs. er framkvæmdarstjóri fasteignasölunnar [F]. Markaðist aðild upphaflega að framangreindum aðilum. Við meðferð málsins og með hliðsjón af andmælum [H] lfs. og skoðun á skjalagerð var það niðurstaða eftirlitsnefndar að afmarka aðild málsins við [B] lfs. og [A] lfs. hjá fasteignasölunni [C].

Hinn 15. mars 2017 óskaði eftirlitsnefnd eftir andmælum og frekari gögnum frá hlutaðeigandi fasteignasölum. Andmæli hlutaðeigandi fasteignasala, þeirra [B] og [A], bárust eftirlitsnefndinni hinn 27. mars 2017. Meðfylgjandi andmælum var skjalagerð vegna sölunnar, tölvupóstsamskipti, upplýsingar frá Þjóðskrá Íslands, fokheldisvottorð og bréfaskipti

lögmannna. Andmæli [H] hjá fasteignasölunni [F] bárust eftirlitsnefnd hinn 29. mars 2017. Í ljósi fyrirbyggjandi andmæla voru þau send kvartendum til upplýsinga og eftir atvikum frekari athugasemda með bréfi eftirlitsnefndar, dags. 9. maí 2017. Hinn 19. maí 2017 bárust eftirlitsnefnd viðbótarathugasemdir kvartenda. Þá aflaði eftirlitsnefnd einnig opinberra gagna. Afsal vegna eignarinnar að [X] hefur ekki farið farið fram, sbr. opinberar upplýsingar, dags. 13. október 2017.

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

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

Með hliðsjón af kvörtun, fyrirbyggjandi andmælum sem hafa borist nefndinni og öðrum gögnum málsins eru málavextir þeir að kvartendur festu kaup á fasteigninni að [X]. Var kaupsamningur undirritaður hinn 30. maí 2016.

Samkvæmt erindi kvartenda, sem eftirlitsnefnd móttók hinn 23. janúar 2017, er kvartað undan sölufurli eignarinnar sem að sögn kvartenda hafi hafist hjá fasteignasölunni [F] með aðstoð [G] sölufulltrúa fasteignasölnnar. Samkvæmt kvörtun skoðuðu kaupendur eignina tvisvar og fram kemur að seljandi hafi tilkynnt þeim við fyrstu skoðun að hann væri fasteignasali og hefði þess vegna sett söluna í hendur sölufulltrúans. Kvartendur telja hins vegar að svo hafi ekki verið í raun og veru heldur hafi [A] lfs., tilgreindur seljandi fasteignarinnar, annast um sölumæðferðina.

Samkvæmt kvörtun var kvartendum tilkynnt það við kaupsamning að [G] myndi ekki sitja kaupsamninginn heldur myndi [B] lfs., annar eigandi fasteignasölnnar [C] annast skjalagerð. Fram kemur að kaupendum hafi þótt þetta óþægileg staða en engu að síður undirritað kaupsamninginn.

Í kvörtun kemur fram að kaupendur hafi fljótt orðið áskynja um galla á eigninni. Þau hafi strax tilkynnt [B] um gallana. Fram kemur að kvartendur hafi beint tölvupóstum sínum í tengslum við gallana bæði að [B] og [G] en það hafi ávallt verið [B] sem svaraði.

Eftirlitsnefndin tekur fram að í málinu liggja fyrir tölvuskeyti frá kvartendum til [B] lfs. a.m.k. frá júlí 2016. En kaupsamningur var undirritaður hinn 30. maí 2016 og er afhending tilgreind þar hinn 1. ágúst 2016.

Samkvæmt kvörtun leiðbeindi [B] kaupendum um að setja fram kröfu sem hann myndi leggja fyrir seljendur. Fram kemur að kvartendum hafi þótt þetta ónægar leiðbeiningar þar sem þau hafi verið að leita aðstoðar með að leggja fram kröfu og hvernig þau ættu að standa að slíku. Í málinu liggja fyrir tölvupóstsamskipti, m.a. tölvuskeyti [B] lfs. til kvartenda, dags. 14. október 2016, þar sem fram kemur að kvartendur þurfi að senda formlegt kröfubréf á seljendur þar sem settar eru fram kröfur ásamt gögnum til stuðnings. Í kjölfarið væri svo hægt að koma á sáttafundi milli kaupenda og seljenda.

Nánar er fjallað um þá ágalla sem kvartendur telja vera á eigninni. Fram kemur að fúgvarnarslettur hafi verið á klæðingu hússins sem hafi síðar verið metin ónýtt af fagmanni. Þá hafi hitakerfi verið bilað við afhendingu, seljandi hafi borgað hluta af kostnaði vegna pípara en kostnaður vegna rafvirkja hafi alfarið lent á kaupendum. Á sölufirliti eignarinnar kemur fram að byggingarstig samkvæmt þjóðskrá sé 7 – fullgerð bygging. Samkvæmt kvartendum fór eignin svo í lokaúttekt en stóðst hana ekki. Eftir skoðun hafi byggingarstig hússins verið lækkað

niður í 4, matsstig 7. Húsið hafi því lækkað í fasteignamati og brunabótamati ásamt því að það er ekki lánshæft á meðan það er á þessu byggingarstigi. Þá sé aðeins einfalt lag af gífsplötum í bílskúr en skylt sé að hafa tvöfalt.

Kvartendur telja því að söluyfirlit vegna eignarinnar hafi innihaldið rangar upplýsingar. [A] lfs. og seljandi eignarinnar er skráður skoðunarmaður hennar. Í framangreindu söluyfirliti kemur eftirfarandi fram um byggingarstig eignarinnar:

„Byggingarstig samkv. Þjóðskrá Íslands: 7-Fullgerð bygging. Matsstig samkv. Þjóðskrá Íslands: 7. (Fullg. notaein.)“

Í söluyfirlitinu, sem merkt er fasteignasölunni [C] þar sem [A] skráður annar eigenda, kemur fram að um sé að ræða veglegt og fullfrágengið einbýlishús á góðum og eftirsóttum stað. Þá sé nánari upplýsingar unnt að fá hjá [B] lfs. [B] vottar jafnframt söluyfirlit, dags. 20 apríl 2016.

Þá kemur fram í kvörtun að gert hafi verið samkomulag um að lokagreiðsla að fjárhæð kr. 1.500.000 og afsal myndi frestast meðan mat færi fram á göllunum en hlutaðeigandi fasteignasali, og seljandi eignarinnar hafi farið á bakvið kaupendur og stofnað kröfu í Íslandsbanka sem var samhljóða þeirri upphæð.

Eftirlitsnefnd bárust frekari gögn frá kvartendum hinn 8. febrúar 2017, þar sem sjónarmið kvörtunar voru áréttuð. Þar kemur einnig fram að kvartendur telji hlutaðeigandi fasteignasala einnig hafa brotið gegn þagnarskyldu þar sem orðrómur hafi farið á kreik í sveitarfélaginu um kaupin. Þá er farið fram á að [A] lfs. verði sviptur réttindum sínum.

Andmæli hlutaðeigandi fasteignasala, [B] og [A], bárust eftirlitsnefndinni hinn 28. mars 2017. Þar er sjónarmiðum kvartenda alfarið hafnað. Þar kemur einnig fram að eignin hafi verið í eigu [A] lfs. og auglýst til sölu hjá Fasteignasölunni [F]. Kvartendur hafi lagt fram kauptilboð í eignina fyrir milligöngu [G] sölufulltrúa hjá [F]. Því hafi verið hafnað en gagntilboð upp á 43,5 milljónir hafi verið samþykkt af hálfu kvartenda. Samkvæmt andmælum hlutaðeigandi fasteignasala skoðaði [G] eignina fyrir sölumeðferð. [G] hafi einnig upplýst kvartendur um að seljandi væri fasteignasali. Fasteignin hafi því ekki verið í auglýstu sölufarli hjá [C] en kaupsamningur hafi þó verið undirritaður þar.

Eftirlitsnefndin tekur fram að í andmælum [B] lfs. er sérstaklega tekið fram að hann hafi annast um gerð söluyfirlits og verður það lagt til grundvallar.

Samkvæmt andmælum hlutaðeigandi fasteignasala var farið sérstaklega yfir það með kvartendum við kaupsamning að annar seljandi eignarinnar væri líka eigandi að fasteignasölunni og þau hafi ekki gert athugasemdir við það. Þá kemur fram að [B] lfs. hafi annast gerð kaupsamnings og söluyfirlits, tilgreining [A] sem skoðunarmanns hafi verið röng þar sem nafn hans hafi verið fast í sölukerfinu sjálfu.

Í fyrirliggjandi kaupsamningi, dags. 30. maí 2016, er að finna eftirfarandi ákvæði:

„Kaupanda er kunnugt um að seljandi er starfsmaður og eigandi fasteignasölunnar og gerir ekki athugasemd við það. Kaupendur nutu aðstoðar utanaðkomandi sölufulltrúa við tilboðsgerðina.“

Þá segir í andmælum að hlutaðeigandi fasteignasali, [B] lfs., hafi leiðbeint kvartendum um réttarstöðu sína vegna þeirra galla sem kvartendur töldu vera á eigninni og vísar til tölvupóstsamskipta sem fylgdu með andmælunum. Kaupendur hafi svo sett fram formlega

kröfu hinn 4. nóvember 2016 sem seljendur höfðu með bréfi lögmanns, dags. 10. nóvember 2016. Þar hafi enn fremur komið fram að afsalsgreiðslan yrði send til innheimtu.

Í andmælum hlutaðeigandi fasteignasala segir eftirfarandi um ástand eignarinnar:

„Varðandi athugasemdir kvartanda við upplýsingar um ástand eignarinnar, sem fyrst og fremst varða úttektir á eigninni og skráð byggingarstig, skal tekið fram að upplýsingar í söluþingliti og kaupsamningi eru í samræmi við opinberar skrár. [...] Fasteignin var við sölu hennar skráð á byggingarstig 7 og er í dag skráð á sama byggingarstig.“

Meðfylgjandi andmælum hlutaðeigandi fasteignasala var að finna útprent frá Þjóðskrá Íslands, dags. 17. mars 2017, þar sem byggingarstig eignarinnar og bílskúrs er skráð 7 og matsstig skráð 7.

Eftirlitsnefndin tekur fram í þessu sambandi að hún aflaði opinberra gagna frá Credit Info, dags. 22. febrúar 2017, og var fasteignin þá þar skráð á byggingarstig 4. Eftirlitsnefnd aflaði aftur gagna hinn 2. október 2017, þar sem skráning byggingarstigs er skráð 7.

Þá er athugasemdum kvartanda um meint brot á þagnarskyldu hafnað og tekið fram að kvartendur hafi ekki orðið fyrir neinu tjóni vegna samskipta við Fasteignasöluna [C] að mati hlutaðeigandi fasteignasala. Öllum greiðslum samkvæmt kaupsamningi, útvegum veðleyfa og annarra gagna hafi verið sinnt sem og afléttingu á veðböndum. Kvartendur hafi enn fremur verið upplýstir um eignatengsl á öllum stigum ásamt því að fá upplýsingar um réttarstöðu sína.

Eftirlitsnefnd móttök andmæli [H] hjá fasteignasölnunni [F], hinn 29. mars 2017. Þar kemur fram að eignin hafi verið kynnt í sölumeðferð hjá [F] fasteignasölu en farið af söluskránni. Samkvæmt [G] sölufulltrúa var samkomulag um að eignin færi til sölumeðferðar hjá annarri fasteignasölu og hún því tekin af söluskrá. Eignin hafi verið seld á grundvelli gagna og söluþinglits sem ekki kom frá fasteignasölnunni [F] og skjalagerð hafi alfarið farið fram á annarri fasteignasölu. Fasteignasalan telji sig því ekki eiga aðkomu að málinu.

Af þessu tilefni tekur eftirlitsnefndin fram að fyrirliggjandi gagntilboð, sem kvartendur undirrita, er vottað af hálfu [G], sem á þeim tíma hafði ekki löggildingu til þess að starfa sem fasteignasali. Gagntilboðið er dagsett hinn 20. apríl 2016 og ber með sér að engin aðkoma af hálfu fasteignasala hafi átt sér stað við undirritun þess. Þá er kauptilboðið ekki merkt neinni fasteignasölu.

Í ljósi fyrirliggjandi andmæla hlutaðeigandi fasteignasala, þar sem athugasemdum kvartanda var alfarið mótmælt, voru andmælin send kvartanda með bréfi eftirlitsnefndar, dags. 9. apríl 2017, til upplýsinga og eftir atvikum til frekari athugasemda.

Frekari athugasemdir kvartanda bárust eftirlitsnefnd hinn 19. apríl 2017, þar sem fram kom að kvartendur telji að upplýsingar frá Þjóðskrá Íslands varðandi eignina, sem fylgdi með andmælum hlutaðeigandi fasteignasala, hafi verið illa fengnar og ekki rétt að gögnunum staðið. Kom þar fram að í samtali við starfsmann Þjóðskrár hafi verið upplýst um að viðkomandi starfsmaður hafi fengið það hlutverk frá yfirmanni sínum að breyta byggingarstigi eignarinnar úr 4 í 7. Kom þar einnig fram að slík beiðni geti einungis komið frá byggingarfulltrúum.

Samkvæmt viðbótarathugasemdum kvartanda var haft samband við byggingarfulltrúa [...] sem kannaðist ekki við að hafa lagt fram slíka beiðni. Þá er í viðbótarathugasemdum dregin sú

ályktun að hlutaðeigandi fasteignasalar hafi látið falsa gögn og tekið fram að lögreglan sé farin að hafa afskipti af málinu. Þá hafi kvartendur lagt fram formlega kæru á hendur seljanda.

Í viðbótarathugasemdum kemur einnig fram að kaupendur hafi vitað af tengslum seljanda og fasteignasölunar. Þá eru sjónarmið sem fram koma í kvörtun ítrekuð ásamt því að tekið er fram að viðræður hafi átt sér stað varðandi riftun kaupanna sem ekki hafi borið árangur.

Með vísan til framangreinds, og með hliðsjón af 4. mgr. 19. gr., sbr. 20. gr. fsl. er úrlausnarefni máls þessa hvort hlutaðeigandi fasteignasalar hafi brugðist skyldum sínum skv. lögum nr. 70/2015, þar sem kvartendur telji að upplýsingar um eignina, sem fram komu í söluyfirliti hafi verið rangar og eignin hafi verið haldin göllum. Þá er það mat kvartanda að [A] lfs., seljandi eignarinnar og annar eigandi fasteignasölunnar [C], hafi í raun annast sölumeðferð eignarinnar að [X].

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 löggildingingu 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 solumenn 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 liggja fyrir samþykki seljanda þar að lútandi, að aðstoða fasteignasala við gerð fjárhagslegs uppgjör.

Í 11. gr. fsl. er fjallað um efni söluyfirlits. 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. Samkvæmt g-lið 2. mgr. 11. gr. fsl. skal koma fram á söluyfirliti, upplýsingar um afhendingarástand eignar sem seld er ófullgerð. og skal það vera í samræmi við staðla sem út eru gefnir af opinberum stofnunum er annast byggingarránsóknir eða byggingareftirlit.

Í 12. gr. fsl. kemur fram 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. 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.

Í 14. gr. fsl. er fjallað um að fasteignasali skuli vera sjálfstæður og óháður í störfum sínum. Samkvæmt 2. mgr. ákvæðisins er fasteignasala óheimilt að taka eign til sölumeðferðar ef hann eða aðrir þeir sem tilgreindir eru í 1. mgr. eru eigendur hennar eða hluta hennar nema fyrir liggi skýrar upplýsingar þar að lútandi í söluyfirliti eignar. Þá ber fasteignasala einnig að afla sérstakrar yfirlýsingar af hálfu kaupþingisgjafa, áður en kaupþingis er gert, þess efnis að hann hafi verið upplýstur um eignatengsl fasteignasala eða annarra sem tilgreindir eru í 1. mgr. og að kaupþingisgjafi geri ekki athugasemdir þar að lútandi. Fasteignasali ber sönnunarbyrði fyrir því að slík skrifleg yfirlýsing tilboðsgjafa hafi verið gefin áður en kaupþingis er gert í fasteign.

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, ósamngjarnir 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, kaupþingi, 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 kaupþingis. Fasteignasala ber að halda og sitja fundi seljanda við kaupanda við gerð kaupþingis og kaupsamnings og staðfesta skjölin með undirritun sinni. Vottun fasteignasala á undirritun seljanda og kaupanda á kaupþingi 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 greiða 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 fyrirbyggjandi gögn málsins, andmæli hlutaðeigandi fasteignasala og viðbótarathugasemdir kvartenda. Líkt og rakið hefur verið lítur úrlausn þessa máls að því að kvartendur telji að upplýsingar um eignina, sem fram komu í söluyfirliti hafi verið rangar og eignin hafi verið haldin göllum. Þá er það mat kvartanda að [A] lfs., seljandi eignarinnar og annar eigandi fasteignasölunnar [C], hafi í raun annast sölumeðferð eignarinnar að [X].

Af gögnum málsins er ljóst að [A] lfs. og eigandi [C] er tilgreindur sem seljandi eignarinnar að [X]. Óumdeilt er að kvartendur í málinu hafi verið upplýstir um þá staðreynd strax við fyrstu skoðun, sbr. fyrirbyggjandi kvörtun þeirra, dags. 3. febrúar 2017. Þó liggur ekki fyrir skrifleg yfirlýsing þess efnis fyrir undirritun kauptilboðs líkt og lög áskilja, sbr. 2. mgr. 14. gr. fsl.

[A] lfs. er jafnframt skráður skoðunarmaður eignarinnar samkvæmt söluyfirliti. Samkvæmt andmælum var tilgreining [A] lfs. sem skoðunarmanns röng þar sem nafn hans hafi verið fast í sölukerfi fasteignasölunnar. Í andmælum hlutaðeigandi fasteignasala kemur fram að [G] hafi skoðað eignina fyrir sölumeðferð en [B] lfs. hafi annast gerð söluyfirlits.

Með hliðsjón af framangreindu og með tilliti til fyrirbyggjandi skjalagerðar og andmælum hlutaðeigandi fasteignasala er það mat eftirlitsnefndar að skjalagerð vegna milligöngu um sölu fasteignarinnar sé á ábyrgð [B] lfs. Er í því sambandi litið til þess að skjalagerð vegna fasteignarinnar ber með sér að hafa verið unnin af og undirrituð af [B] lfs. sem einnig tekur fram í andmælum sínum að hann hafi annast um gerð söluyfirlits. Er það því niðurstaða eftirlitsnefndar að aðhafast ekki frekar gagnvart [A] lfs.

Líkt og rakið hefur verið ber skjalagerð vegna fasteignarinnar að [X] með sér að vera unnin af [B] lfs. öðrum eiganda fasteignasölunnar, en hann vottar hvoru tveggja söluyfirlit, dags. 20. apríl 2016, sem og kaupsamning, dags. 30. maí 2016. Verður því að ganga út frá því að eignin hafi í raun verið til sölumeðferðar hjá Fasteignasölnni [C]. Eftirlitsnefnd tekur fram að hvergi í gögnum máls er að finna yfirlýsingu tilboðsgjafa í samræmi við 2. mgr. 14. gr. fsl. né kemur það skýrt fram í söluyfirliti vegna fasteignarinnar að um eignatengsl sé að ræða. Þá er í fyrirbyggjandi gagntilboði, dags. 20. apríl, ekki að finna ákvæði þess efnis að kaupendum sé kunnugt um fyrrnefnd eignatengsl. En af gögnum málsins má ráða að kvartendur hafi verið upplýst um eignatengsl m.a. við skoðun fasteignarinnar, sbr. fyrirbyggjandi kvörtun þeirra.

Þá er áréttað að umrætt gagntilboð ber ekki með sér hvaða fasteignasala hafi annast um skjalagerðina né sýnir það aðkomu af hálfu fasteignasala, líkt og lög áskilja. Gagntilboðið er vottað af [G], sem samkvæmt fyrirbyggjandi upplýsingum var á tíma undirritunar sölufulltrúi hjá fasteignasölnni [F]. Fékk [G] útgefna nemaheimild af hálfu eftirlitsnefndar hinn 19. september 2016. Skráður ábyrgðaraðili samkvæmt gögnum eftirlitsnefndar er [...] lfs. [G] er nú skráður á lista sýslumannsins yfir aðila sem hafa löggildingu, en listinn var síðast uppfærður hinn 11. október 2017. Í ljósi framangreinds, og atvika máls, þessa telur eftirlitsnefnd ekki tilefni til að aðhafast frekar í máli þessu gagnvart [H] lfs. hjá fasteignasölnni [F]. Eftirlitsnefnd tekur þó 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 kaupsamning, dags. 30. maí 2016, er að finna ákvæði þess efnis að kaupanda sé kunnugt um að seljandi sé starfmaður og eigandi fasteignasölnunnar og geri ekki athugasemdir við það. Þá er það [B] lfs. sem vottar framangreindan kaupsamning og jafnframt sá um samskipti við kvartendur. Í andmælum hlutaðeigandi fasteignasala virðist gengið út frá að slík yfirlýsing í kaupsamning jafngildi yfirlýsingu tilboðsgjafa samkvæmt áðurnefndri 2. mgr. 14. gr. fsl. Orðlag ákvæðisins er þó skýrt hvað varðar að umrædd yfirlýsing skuli liggja fyrir áður en kauptilboð er gert í fasteignina og ber að tiltaka upplýsingar þar að lútandi í söluyfirliti.

Eftirlitsnefndin tekur fram að framangreint kaupsamningsákvæði hefur engin áhrif á skort á skýrum upplýsingum þess efnis í söluyfirliti fasteignarinnar né þá staðreynd að ekki var útbúin sérstök yfirlýsing af hálfu kauptilboðsgjafa áður en kauptilboð í eignina var gert, sbr. 2. mgr. 14. gr. fsl. Þá verður ekki litið framhjá því að fyrirliggjandi söluyfirlit er undirritað af kaupendum 20. apríl 2017, sama dag og gagntilboð í eignina er undirritað. Það er því ljóst að það söluyfirlit var lagt til grundvallar við milligöngu um sölu fasteignarinnar og [B] lýst því yfir í andmælum sínum að hann hafi gert söluyfirlitið.

Í 1. mgr. 15. gr. fsl. segir að fasteignasali skuli í hvívetna leysa af hendi störf sín svo sem góðar viðskiptavenjur og siðareglur bjóða. Skuli hann liðsinna báðum aðilum, seljanda og kaupanda, og gæta réttmætra hagsmuna þeirra. Eftirlitsnefnd telur það ámælisvert með tilliti til framangreindra krafna um hlutleysi að hlutaðeigandi fasteignasali hafi ekki gætt að því að skýrlega komi fram í söluyfirliti um eignatengsl starfsmanns fasteignasölnunnar, né séð til þess að yfirlýsing tilboðsgjafa um að þeir hafi verið upplýstir um framangreind eignatengsl lægi fyrir áður en tilboð var gert í eignina. Breytir það engu um þó tilboðsgjafar hafi notið aðstoðar utanaðkomandi fulltrúa við tilboðsgerð, líkt og í kaupsamningi greinir.

Það er [B] lfs. sem ber ábyrgð á gerð söluyfirlitsins sem lagt var til grundvallar við milligöngu um sölu fasteignarinnar. Af framangreindu leiðir einnig að í öllu falli er ekki er nægjanlegt, út frá tilvitnuðum kröfum 2. mgr. 14. gr. fsl., að upplýsa um umrædd tengsl við skoðun væntanlegra kauptilboðsgjafa á fasteign. Með vísan til framangreinds er það niðurstaða eftirlitsnefndar að skjalagerð hafi verið ábótavant og í andstöðu við lög nr. 70/2015, þá sérstaklega 14., 15. og 16. gr. þeirra, þar sem yfirlýsingu tilboðsgjafa um eignatengsl og samþykki þar á var ekki aflað áður en kauptilboð var gert í fasteignina að [X]. Þá var ekki að finna upplýsingar þess efnis í söluyfirliti. Hins vegar ber að líta til þess að í málinu er óumdeilt, skv. upplýsingum frá kvartendum, að þeim hafi verið greint frá eignatengslum í upphafi við skoðun fasteignarinnar.

Hvað varðar ágreining aðila um byggingarstig fasteignarinnar tekur eftirlitsnefnd fram að samkvæmt nýlega öfluðum opinberum upplýsingum frá Credit Info, dags. 3. október 2017, er byggingarstig eignarinnar skráð 7. Byggingarstigið var hins vegar skráð 4 samkvæmt opinberum gögnum sem eftirlitsnefnd sótti 22. febrúar 2017. Gaf það eftirlitsnefnd til að skoða nánar hvort upplýsingar í söluyfirliti hafi reynst réttar á þeim tíma er fasteignin var seld. Samkvæmt upplýsingum frá Þjóðskrá Íslands, sem eftirlitsnefnd móttók hinn 5. október 2017, kemur fram að töluvert hafi verið um það að húsnæði hafi aldrei verið skoðuð af byggingarfulltrúa umfram foheldi. Matsmaður hafi svo að lokinni úttekt sjálfstætt

ákvörðunarvald til að setja það matsstig sem lýsir best ástandi hússins. Þá kemur þar fram að samkvæmt fasteignaskrá vegna ársins 2016 var eignin skráð á byggingarstig 7 og matsstig 7. Stöðunni hafi hinsvegar verið breytt hinn 17. mars 2017. Þá kemur fram í tölvupósti starfsmanns Þjóðskrár til starfsmanns eftirlitsnefndar, dags. 9. október 2017, að eingöngu byggingarfulltrúi hafi með byggingarstig húsa að gera og enginn byggingarfulltrúi hafi skráð umrædda eign á byggingarstig 7. Hins vegar hafi byggingarstig hússins verið birt 7 hjá Þjóðskrá á þeim tíma er sala fasteignarinnar fór fram. Um ástæður þess telur eftirlitsnefnd sér ekki fært að fullyrða um né leggja mat á. Eftirlitsnefnd getur hins vegar einungis gengið útfrá og tekið mið af opinberum upplýsingum sem liggja fyrir á hverjum tíma. Er því ljóst að á þeim tíma er söluyfirlit vegna fasteignarinnar að [X] var útbúið og þegar fasteignin var seld var opinber skráning fasteignarinnar byggingarstig 7. Með hliðsjón að framangreindu liggur því fyrir að efni söluyfirlits vegna fasteignarinnar að [X] var í samræmi við opinberar upplýsingar hvað varðar byggingarstig eignarinnar, á þeim tíma er salan fór fram. Telur eftirlitsnefnd ekki tilefni til að gera athugasemdir við skjalagerð hvað þennan þátt kvörtunar varðar.

Hvað varðar annað umkvörtuarefni tekur eftirlitsnefndin fram, m.a. með hliðsjón af þeim hluta málsins er varða málsatvik sem fjalla að miklu leyti um réttarsamband kaupanda og seljanda í tilefni af galla án þess að það hafi í för með sér brot á starfsskyldum fasteignasala, að samkvæmt 3. mgr. 12. gr. reglugerðar nr. 931/2016 fellur það utan valdsviðs eftirlitsnefndar að taka afstöðu til einkaréttarlegs ágreinings milli kaupanda og seljanda svo sem í tengslum við galla á fasteign. Bendir eftirlitsnefndi á að réttur aðila og úrræði í þeim efnum 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 19. og 20. gr. fsl. er fjallað um hlutverk eftirlitsnefndarinnar. Eftirlitsnefnd ber m.a. að hafa eftirlit með því að skjöl séu gerð á réttum tíma og árituð af þeim sem skylt er, að fasteignasalar hagi skjalagerð efnislega í samræmi við ákvæði laganna og góðar venjur í fasteignasölu og að hagsmunir aðila að samningum séu ekki fyrir borð bornir.

Með vísan til framangreinds er það mat eftirlitsnefndar að samnings- og skjalagerð hlutaðeigandi fasteignasala, [B] lfs. vegna fasteignarinnar að [X], hafi verið ábótavant og fari gegn ákvæðum laga nr. 70/2015 þar sem ekki var getið um eignatengsl annars eiganda fasteignasölunar í söluyfirliti né var aflað sérstakrar yfirlýsingar kaupanda þess efnis áður en kauptilboð var gert í eignina. Hins vegar verður ekki séð að annmarki þessi hafi valdi kvartendum tjóni, sbr. 4. mgr. 19. gr., sbr. 1. mgr. 20. gr. fsl.

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 beint til kvartenda að vinsamlegast senda reikningsupplýsingar á tölvupóstfang eftirlitsnefndar fasteignasala: enf@enf.is.

Niðurstöður eftirlitsnefndar í kvörtunarmálum fela ekki í sér bindandi álit og verður ekki skotið til annarra stjórnvalda. Aðilar geta ávallt lagt ágreining sinn fyrir dómstóla með venjulegum hætti, sbr. 4. mgr. 20. gr. fsl.

F.h. eftirlitsnefndar fasteignasala

Pórður Bogason hrl., form.

Kristín Ólafsdóttir hdl.,
starfsmaður nefndar