

Eftirlitsnefnd fasteignasala

Reykjavík, 14. desember 2017.

Efni: Afgreiðsla eftirlitsnefndar í tengslum við sölu á fasteign að [X]. (mál nr. K-006-17).

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 [C].

B. Málsmeðferð eftirlitsnefndar og gagnaöflun.

Eftirlitsnefnd fasteignasala móttók kvörtun [D] (hér eftir nefndur „kvartandi“), hinn 5. maí 2017 og var málinu gefið númerið K-006-17 í málaskrá nefndarinnar. Kvörtunin lýtur að starfsháttum starfsmanna fasteignasölnunnar [C] við milligöngu um sölu fasteignar að [X], þar sem kvartandi er tilgreindur kaupandi eignarinnar.

Meðfylgjandi kvörtun var greiðslukvittun, dags. 5. maí 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 fasteignasölnunnar [C] vegna sölumeðferðar á fasteigninni að [X]. Í kvörtun kemur meðal annars fram að ekki hafi verið getið um galla á söluyfirliti og gerðar athugasemdir við að kaupanda, sem stóð í deilum við seljanda, hafi verið boðið að greiða inn á reikning seljanda af fjárvörslureikningi áður en útgáfa afsals fór fram. Þá eru gerðar athugasemdir við að hlutaðeigandi fasteignasalar hafi ekki boðist til að annast þinglýsingu afsals ásamt því að kvartandi telur að aðilinn sem ritaði undir kaupsamning vegna fasteignarinnar fyrir hönd seljanda hafi ekki haft til þess umboð.

Samkvæmt fyrirbyggjandi gögnum vottar [B] lfs. fyrirbyggjandi kauptilboð, dags. 17. maí 2016. Þá vottar [A] lfs. fyrirbyggjandi kaupsamning, dags. 1. júní 2016. Markast aðild málsins að framangreindum einstaklingum sem komu að milligöngu um sölu fasteignarinnar. Þá fékk [...] lfs., framkvæmdarstjóri fasteignasölnunnar [C] kvörtunina senda til upplýsinga.

Hinn 22. maí 2017 óskaði eftirlitsnefnd eftir andmælum og frekari gögnum frá hlutaðeigandi fasteignasöllum. Andmæli [A] lfs. og [B] lfs. bárust eftirlitsnefndinni hinn 14. júní 2017. Meðfylgjandi andmælum var skjalagerð vegna fasteignarinnar að [X], s.s. umboð sjórnarformanns seljanda, dags. 1. ágúst 2014, söluyfirlit, kaupsamningur, dags. 1. júní 2016 og lögskilauppgjör, dags. 30. nóvember 2016. Í ljósi fyrirbyggjandi andmæla voru þau send

kvartanda til upplýsinga og eftir atvikum frekari athugasemda með bréfi eftirlitsnefndar, dags. 6. júlí 2017. Hinn 20. júlí 2017 bárust eftirlitsnefnd viðbótarathugasemdir kvartanda. Þá aflaði eftirlitsnefnd einnig opinberra gagna.

Þess ber að geta að afsal vegna eignarinnar að [X] var undirritað hinn 30. nóvember 2016.

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

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

Með hliðsjón af kvörtun, fyrirbyggjandi andmælum sem hafa borist nefndinni og öðrum gögnum málsins eru málavextir þeir að kvartandi festi kaup á fasteign að [X] fyrir milligöngu fasteignasölnunnar [C].

Í kvörtun er í fyrsta lagi gerð athugasemd við söluþingliti eignarinnar og kaupsamning. Í söluþingliti kemur fram að húsið verði afhent tilbúið til innréttinga. Hið sama kemur fram í fyrirbyggjandi kaupsamning, dags. 1. júní 2016. Þá kemur fram að samkvæmt þjóðskrá sé hús, sem telst tilbúið til innréttinga, skráð á matsstig 5 og í því felist að gólf skuli frágengin í rétta hæð undir endanlegt slitlag. Hins vegar hafi verið mikill mismunur á gólfhalla fasteignarinnar, allt að 40-50 mm á hæsta og lægsta punkti. Samkvæmt kvartanda var kostnaður vegna þessa metinn kr. 510.471 og að seljandi hafi samþykkt afslátt vegna þessa, þó einungis að upphæð sem var kr. 150.000-200.000 lægri. Kvartandi hafi því orðið fyrir tjóni vegna þessa.

Í fyrirbyggjandi söluþingliti, sem undirritað var af kaupanda og seljanda kemur eftirfarandi fram um byggingarstig eignarinnar:

„Byggingarstig samkv. Þjóðskrá Íslands: 1 – Byggingarleyfi. Matsstig samkv. Þjóðskrá Íslands: 1. (byggingar/frkv.leyfi)“

Þá kemur fram í fyrirbyggjandi kaupsamningi, dags. 1. júní 2016, að húsið sé skráð á matsstig 1 en verið sé að útbúa foheldisvottorð og til standi að þinglýsa því innan tveggja vikna frá kaupsamningi. Í málinu liggur einnig fyrir afsal, dags. 30. nóvember 2016, þar sem eftirfarandi kemur fram:

„Nú er húsið er skráð hjá Þjóðskrá Íslands, Bstig 7 og Mstig 7.“

Í öðru lagi gerir kvartandi athugasemdir við það að hinn 1. nóvember 2016, hafi honum verið boðið að greiða afsalsgreiðslu inn á reikning seljanda af fjárvörslureikning fasteignasölnunnar áður en afsal yrði gefið út, þrátt fyrir vitneskju hlutaðeigandi fasteignasala um ágreining milli kaupenda og seljanda vegna galla á eigninni. Samkvæmt kvörtun var vart við meinta galla á eigninni fljótlega eftir afhendingu. Vegna þessa hafi verið boðað til fundar á fasteignasölnunni [C], hinn 6. september 2016, í ljósi þess að fyrirséð var að útgáfa afsals og uppgjör myndi tefjast. Annar fundur hafi svo verið haldinn hinn 13. september 2016. Í lok nóvember hafi aðilar komist að samkomlagi og seljandi veitt kaupanda afslátt að fjárhæð kr. 1.730.000. Við sama tilefni hafi seljandi skrifað undir yfirlýsingu þess efnis að hann yrði áfram byggingarstjóri eignarinnar. Fær framangreint stuðning í fyrirbyggjandi lögskilauppgjöri, dags. 30. nóvember 2016, þar sem tekið afslátturinn er tekinn fram ásamt því að seljandi verði áfram byggingarstjóri. Þá segir í kvörtun að hlutaðeigandi fasteignasali, [A], hafi tjáð unnustu kaupanda að hann hyggðist hringja í seljanda og ráðleggja honum að afturkalla það að hann

yrði áfram byggingarstjóri að eigninni. Hafi það verið gert af því að hlutaðeigandi fasteignasali hafi séð að búið var að rífa niður útveggi í fasteigninni sem átti að endurgera.

Í þriðja lagi gerir kvartandi athugasemdir varðandi það að við gerð kauptilboðs hafi ekki verið minnst á þjónustu eða umsýslugjald. Kaupandi hafi sjálfur farið með skjöl í þinglýsingu og talið sig þurfa þess. Þá hafi fasteignasalan ekki boðist til að annast þinglýsingu afsals. Fram kemur að kvartandi telji skylduna liggja hjá hlutaðeigandi fasteignasölum að veita þjónustu eða gera umsýslusamning, það að slíkur samningur hafi ekki verið gerður skuli skýrður þeim í óhag.

Í fjórða lagi gerir kvartandi athugasemdir við að hlutaðeigandi fasteignasalar hafi neitað að gefa út greiðslukvittun eftir lokauppgjör.

Í fimmta lagi gerir kvartandi athugasemdir varðandi umboð seljanda eignarinnar en samkvæmt kvörtun hafi sá sem skrifaði undir afsalið ekki haft til þess umboð. Samkvæmt lánstrausti hafi stjórnarformaður einungis heimild til þess. Fasteignasalan hafi gefið þau svör að um væri að ræða misskilning. Hins vegar hafi ekki fundist neitt þinglýst umboð. Á þeim tíma hafi kaupandi verið búin að leggja tugi milljóna inn á reikning seljanda án þess að sá sem undirritar kaupsamning hafi haft til þess umboðs.

Andmæli hlutaðeigandi fasteignasala, [A] og [B], bárust eftirlitsnefnd hinn 15. júní 2017. Þar er sjónarmiðum kvartanda alfarið hafnað.

Hvað söluyfirlit eignarinnar varðar kemur fram í andmælum hlutaðeigandi fasteignasala að á þeim tíma er söluyfirlit var útbúið hafi þeim verið ókunnugt um galla á eigninni og það sama hafi gilt á þeim tíma er kaupandi og seljandi undirrituðu yfirlitið, hinn 17. maí 2016.

Þá segir í andmælum hlutaðeigandi fasteignasala að kvartanda hafi verið boðið að greiða afsalsgreiðsluna fyrir undirritun afsals þar sem fasteignasalan hafi talið að samkomulag hefði komist á milli aðila sem reyndist svo ekki vera. Þá er tekið fram að fasteignasalan hafi ekki komið að gerð samkomulagsins sem kaupandi og seljandi gerðu sín á milli.

Samkvæmt andmælum var boðist til að annast þinglýsingu skjala, sem kaupandi hafi afþakkað. Hlutaðeigandi fasteignasalar hafi því litið svo á að hið sama ætti við um þinglýsingu afsals.

Um umboðsleysi þess sem undirritaði skjöl af hálfu seljanda segir í andmælum að umboð hafi alltaf legið fyrir og kaupandi hafi fengið það í hendur. Meðfylgjandi andmælum var að finna framangreint umboð, dags. 1. ágúst 2014, þar sem stjórnarformaður seljanda, sem er félag, veitir viðkomandi, sem er varamaður í stjórn félagsins, fullt og ótakmarkað umboð til að undirrita skjöl sem varði sölu fasteignarinnar. Þá kemur fram að umboðið nái einnig til þess að móttaka greiðslur samkvæmt kaupsamningum. Skjal þetta var móttækið til þinglýsingar 6. desember 2016 og innfært hinn 20. janúar 2017.

Að lokum er í andmælum hlutaðeigandi fasteignasala áréttað að þeir hafni alfarið athugasemdum kvartanda.

Í ljósi fyrirbyggjandi andmæla hlutaðeigandi fasteignasala, þar sem athugasemdum kvartanda var alfarið mótmælt, voru andmælin send kvartanda með bréfi eftirlitsnefndar, dags. 6. júlí 2017 til upplýsinga og eftir atvikum til frekari athugasemda.

Frekari athugasemdir kvartanda bárust eftirlitsnefnd hinn 20. júlí 2017, þar sem ítrekað er að fasteignasalan hafi aldrei boðið kaupanda að annast þinglýsingu. Þá er tekið fram varðandi umboðsleysi þess er undirritar skjöl vegna sölunnar að umboðinu hefði ekki verið þinglýst fyrir

en eftir að kvartandi hafði samband við fasteignasöluna. Í athugasemdum kvartanda kemur fram að hann hafi farið með afsalið til þinglýsingar hinn 7. desember 2016. Framangreint umboð var mótttekið til þinglýsingar 6. desember 2016. Þá eru áður framkomin sjónarmið kvörtunar ítrekuð í viðbótarathugasemdum kvartanda.

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 kvartandi telur þá ekki hafa gætt hagsmuna sinna sem seljanda fasteignarinnar.

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.

Samkvæmt 1. mgr. 9. gr. fsl. skal fasteignasali, 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 fasteignasalinn tekur til við starfann og skal þar tilgreint hvaða verkefnum fasteignasali eigi að sinna, hver þóknun hans sé fyrir starfann eða hvernig hún skuli ákveðin og hvaða útlagða kostnað viðsemjandi eigi að greiða.

Strax og fasteignasali fær eign til sölumeðferðar, eða honum er falið að ganga frá kauptilboði og/eða kaupsamningi um eign, sem ekki er til sölumeðferðar hjá öðrum fasteignasala og ekki hefur verið gert söluyfirlit um og afhent kauptilboðsgjafa, skal hann semja rækilegt yfirlit um þau atriði sem skipt geta máli við sölu eignarinnar, sbr. 1. mgr. 10. gr. fsl.

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.

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 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 ólögmetir, ósanngjarnir eða óeðlilegir kostir í samningum.

Í 16. gr. fsl. kemur fram að fasteignasala er skylt að annast alla skjalagerð við sölu fasteigna og skal geta þess í skjölunum, þar á meðal söluyfirliti, kauptilboði, kaupsamningi, afsali, veðbréfi og skuldabréfi, hver samið hafi. Skal nafn fasteignasala koma fram svo eigi verði um villst. Öll skjalagerð og sammingsgerð skal vönduð og svo úr garði gerð að hagsmunir beggja aðila séu tryggðir og réttarstaða hvors um sig sé glögg. Fasteignasala ber að staðfesta með undirritun sinni samþykkt kauptilboð. Fasteignasala ber að halda og sitja fundi seljanda við kaupanda við gerð kauptilboðs og kaupsammings og staðfesta skjölin með undirritun sinni. Vottun

fasteignasala á undirritun seljanda og kaupanda á kauptilboði eða kaupsamningi telst nægileg staðfesting viðkomandi skjala af hans hálfu.

Í 19. gr. fsl. er fjallað um hlutverk eftirlitsnefndar. Eftirlitsnefnd fasteignasala skal hafa eftirlit með því að fasteignasalar starfi í samræmi við ákvæði laga þessara og reglugerða sem settar eru samkvæmt þeim, aðrar réttarreglur sem þýðingu hafa fyrir störf fasteignasala og góðar venjur í fasteignasölu. Þá kemur fram í 4. mgr. 19. gr. fsl. að eftirlitsnefnd fasteignasala skuli jafnframt taka á 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 kaupanda og seljanda fasteignar.

E. Niðurstaða og álit eftirlitsnefndar.

Eftirlitsnefnd hefur yfirfarið fyrirbyggjandi gögn málsins, andmæli hlutaðeigandi fasteignasala og viðbótarathugasemdir kvartanda. Líkt og rakið hefur verið lítur úrlausn þessa máls að því að kvartandi telur að hlutaðeigandi fasteignasalar hafi ekki gætt réttmætra hagsmuna sinna við milligöngu um sölu á fasteigninni að [X].

Kvartandi gerir í fyrsta lagi athugasemdir við söluyfirlit fasteignarinnar og að ekki hafi verið getið um galla á eigninni. Samkvæmt fyrirbyggjandi söluyfirliti var eignin skráð á byggingarstig 1 og matsstig 1. Í söluyfirlitinu kemur enn fremur fram að húsið verði afhent tilbúið til innréttinga. Hið sama kemur fram í fyrirbyggjandi kaupsamning, dags. 1. júní 2016, sem undirritaður er af kaupanda og seljanda. Í framangreindum kaupsamning kemur enn fremur fram að húsið sé skráð á matstig 1 en verið sé að útbúa fokheldisvottorð. Afhendingardagur samkvæmt kaupsamning er tilgreindur hinn 15. júlí 2016. Í málinu liggur einnig fyrir afsal, dags. 30. nóvember 2016, þar sem fram kemur að húsið sé nú skráð á byggingarstig 7, matsstig 7. Þá hefur komið fram í andmælum hlutaðeigandi fasteignasala að þegar söluyfirlit eignarinnar var útbúið hafi þeim ekki verið kunnugt um galla á eigninni. Samkvæmt kvörtun veittu seljendur kaupanda afslátt vegna kostnaðar er varðar mismun á gólfhalla eignarinnar en kvartandi telji það ekki ná yfir allt tjón sitt, þar sem seljendur hafi aðeins boðist til að greiða upphæð sem var kr. 150.000-200.000 lægri en raunverulegur kostnaður vegna þessa. Einnig kemur fram í kvörtun að samist hafi um á milli kaupanda og seljanda um afslátt vegna galla að fjárhæð kr. 1.730.000 og fær það stoð í fyrirbyggjandi lögskilauppgjöri.

Eftirlitsnefnd tekur fram, m.a. með hliðsjón af málsatvikum, hvað varðar þennan þátt kvörtunar, sem 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, 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. Þá verður ekki litið hjá því að samist hefur á milli kaupanda og seljanda um afslátt á eigninni ásamt því að samkvæmt fyrirbyggjandi afsali, dags. 30. nóvember 2016, er húsið nú skráð á byggingarstig 7, matsstig 7. Með hliðsjón af fyrirbyggjandi gögnum, verður ekki annað ráðið en að hlutaðeigandi fasteignasali hafi fullnægt upplýsingaskyldu eftir sinni bestu vitund og í samræmi við ákvæði laga nr. 70/2015 og að skjalagerð taki mið af því. Með vísan til framangreinds er það því niðurstaða eftirlitsnefndar að kaupandi hafi ekki orðið fyrir tjóni sem rekja má til brota fasteignasalans á starfsskyldum sínum hvað varðar upplýsingar í söluþingliti og/eða annarrar skjalagerðar.

Kvartandi gerir í öðru lagi athugasemdir við það að hafa verið boðið að greiða afsalsgreiðslu inn á reikning seljanda af fjárvörslureikningi fasteignasölunnar, hinn 1. nóvember 2016, þrátt fyrir að ágreiningur hafi verið uppi milli kaupanda og seljanda á þeim tíma og ljóst væri að undirritun afsals myndi teyjast.

Í andmælum hlutaðeigandi fasteignasala kemur fram að kvartanda hafi verið boðið að greiða afsalsgreiðsluna þar sem viðkomandi fasteignasalar hafi talið að samkomulag hefði náðst á milli aðila sem reyndist svo ekki vera. Gegn andmælum hlutaðeigandi fasteignasala og með hliðsjón af fyrirbyggjandi gögnum í málinu telur eftirlitsnefnd sér ekki fært að fjalla frekar um þennan þátt málsins, og bendir á í því sambandi að afsal var undirritað hinn 30. nóvember 2016 og að í málinu liggur fyrir samkomulag á milli kaupanda og seljanda um afslátt af kaupverði. Verður því ekki séð að kvartandi hafi orðið fyrir tjóni sem rekja megi til háttsemi hlutaðeigandi fasteignasala hvað þennan þátt kvörtunarinnar varðar.

Í þriðja lagi gerir kvartandi athugasemdir varðandi það að við gerð kauptilboðs hafi ekki verið minnst á þjónustu eða umsýslugjald. Kaupandi hafi sjálfur farið með skjöl í þinglýsingu og talið sig þurfa þess. Þá hafi fasteignasalan ekki boðist til að annast þinglýsingu afsals. Í kvörtun er ekki minnst á hvort kvartandi hafi greitt svokallað umsýslugjald eða hvort kvartandi telji að hlutaðeigandi fasteignasali hafi þegið þóknun sem hann átti ekki rétt á.

Samkvæmt andmælum hlutaðeigandi fasteignasala var kvartanda boðin þessi þjónusta en hún afþökkuð. Þessu hefur verið mótmælt sem röngu í viðbótarathugasemdum kvartanda. Eftirlitsnefnd tekur fram að samkvæmt 1.mgr. 9. gr. fsl. er kveðið á um þá fortakslausu skyldu að sérhverjum fasteignasala beri að gera skriflegan samning við þann er til hans leitar, hvort sem viðkomandi er kaupandi eða seljandi. Er þannig skylt er að gera samning, hvort sem fasteignasala er falið að selja fasteign, aðstoða við kaup eða hafa önnur verkefni með höndum. Í samningi ber að tilgreina hvaða verkefnum fasteignasali eigi að sinna, hver þóknun hans sé fyrir starfann eða hvernig hún skuli ákveðin og hvaða útlagða kostnað viðsemjandi eigi að greiða.

Af efni kvörtunarinnar má ráða að kaupandi var í óvissu varðandi þjónustu og umsýsluþátt hlutaðeigandi fasteignasala. Með tölvuskeyti, dags. 29. nóvember 2017 var eftirlitsnefndin sérstaklega upplýst um ekki hafi verið gerður þjónustusamningur við kaupanda, þar sem hann þáði ekki þjónustu fasteignasölunnar. Af þeim sökum var kaupandi ekki krafinn um umsýsluþóknun.

Eftirlitsnefndin tekur fram að sú vinna sem fasteignasalar kunna að inna af hendi í þágu kaupenda er margvísleg, s.s. aðstoð við skjalagerð, ráðgjöf, o.fl. Í lögum er ekki að finna bann við því að kaupendur annist sjálfir um tiltekin verkefni í sína þágu svo sem þinglýsingu skjala. Hins vegar verður það talist samræmast ákvæðum laga nr. 70/2015 og góðri venju í fasteignasölu að fasteignasali annist um slíkar ráðstafanir, enda getur það varðað hlutaðeigandi fasteignasala skaðabótaskyldu ef tjón hlýst af, t.d. ef skjöl skila sér ekki á réttum tíma í þinglýsingu. Með vísan til framangreinds verður að telja það til samræmis við góða venju í fasteignasölu að fasteignasali hlutist til um það sjálfir að annast um þinglýsingu skjala er varða milligöngu um sölu fasteigna, enda standi kaupandi því ekki í vegi. Þá kann það einnig að samræmast góðri venju að hlutaðeigandi fasteignasali afli formlegrar staðfestingu um að gögn vegna milligöngu um sölu fasteignar hafi verið afhent kaupanda og að hann muni sjálfur annast um þinglýsingu þeirra. Af gögnum má ráða að skjöl hafi skilað sér til þinglýsingar á réttum tíma og ekki hafi orðið töf þar á er olli tjóni. Mun eftirlitsnefndin í ljósi atvika, ekki fjalla frekar um þennan þátt málsins.

Í fjórða lagi gerir kvartandi athugasemdir við að hlutaðeigandi fasteignasalar hafi neitað að gefa út millifærslukvittun eftir lokauppgjör. Af gögnum málsins má ráða, þ.m.t. lögskilauppgjöri, að ráðstöfun greiðslna vegna greiðslu kvartanda á kaupverði hafi verið hagað til samræmis við greiðslufyrirkomulag í kaupsamningi. Engu að síður beinir eftirlitsnefnd þeim tilmælum til hlutaðeigandi fasteignasala að gefa út kvittun fyrir millifærslum sé þess óskað, enda ætti það ekki að vera vandkvæðum bundið að verða við slíkri beiðni af hálfu fasteignasala

Í fimmta lagi gerir kvartandi athugasemdir varðandi umboð seljanda eignarinnar en samkvæmt kvörtun hafi sá sem skrifaði undir afsalið og önnur skjöl vegna sölunnar ekki haft til þess umboð.

Hvað þennan þátt kvörtunarinnar varðar tekur eftirlitsnefnd fram að í málinu liggur fyrir umboð stjórnarformanns seljanda þar sem varamanni í stjórn seljanda er veitt fullt og ótakmarkað umboð félagsins til að undirrita öll skjöl er varða sölu á nánar tilteknum fasteignum í eigu félagsins, s.s. kauptilboð, kaupsamninga, afsöl og fleira. Er fasteignin að [X] tilgreind í umboðinu ásamt því að tekið er fram að umboðið nái einnig til þess að móttaka greiðslur samkvæmt kaupsamningum. Umboð þetta er dagsett 1. ágúst 2014 og var það mótttekið til þinglýsingar hinn 6. desember 2016 og skjalið innfært til þinglýsingar hinn 20. janúar 2017. Af þessu má ráða að umboð hafi verið til staðar á þeim tíma er fasteignin var seld og framangreindur varamaður í stjórn seljanda skrifaði undir skjöl tengdum sölunni. Þá var skjal þetta mótttekið til þinglýsingar degi áður en afsal vegna fasteignarinnar var mótttekið til þinglýsingar, en afsalið, dags. 30. nóvember 2016, var mótttekið til þinglýsingar hinn 7. desember 2016. Samkvæmt þessu telur eftirlitsnefnd ljóst að sá sem undirritar skjöl fyrir hönd seljanda, sem er félag, hafi haft til þess fullt og ótakmarkað umboð. Telur eftirlitsnefnd því ekki tilefni til að skoða þennan þátt kvörtunar frekar.

Eftirlitsnefnd skal, 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, sbr. 1. mgr. 20. gr. fsl. Ekki verður séð í þessu máli að skortur á framangreindum þjónustusamningi hafi valdið kvartanda tjóni, en af fyrirbyggjandi andmælum má ráða að kaupandi hafi ekki óskað eftir þjónustu fasteignasalans.

Þá má ennfremur leiða af kvörtun að kvartandi telji tjón sitt hafi að mestu leyti falist í þeim kostnaði sem greiða þurfti til að jafna gólfhalla á fasteigninni sem ekki fékkst bættur af hendi seljanda. Er þar um að ræða ágreining milli kaupanda og seljanda sem eftirlitsnefnd tekur ekki afstöðu til líkt og fram kemur hér að ofan. Er það mat eftirlitsnefndar að ekki sé tilefni til athugasemda við skjalagerð hlutaðeigandi fasteignasala hvað þann þátt kvörtunarinnar varðar. Í því sambandi skal tekið fram að í lögskilauppgjöri er kveðið á um samning á milli aðila og hagsmuna beggja gætt. Ekki verður talið að hlutaðeigandi fasteignasalar hafi gerst brotlegir við ákvæði laga nr. 70/2015 hvað varðar önnur atriði kvörtunarinnar né að kvartandi hafi orðið fyrir tjóni vegna annarra þátta sem gerðar eru athugasemdir við í kvörtun. Er það því niðurstaða eftirlitsnefndar að kvartandi hafi ekki orðið fyrir tjóni sem rekja megi til brota hlutaðeigandi fasteignasala á starfsskyldum sínum, sbr. 4. mgr. 19. gr. fsl.

Í ljósi alls framangreinds og með hliðsjón af umkvörtunarefninu, atvika í máli þessu og fyrirbyggjandi gagna, tilkynnist hér með að eftirlitsnefndin mun ekki aðhafast frekar vegna málsins, sbr. 4. mgr. 19. gr. og 20. gr. laga nr. 70/2015. Eftirlitsnefnd brýnir þó fyrir hlutaðeigandi fasteignasala mikilvægi þess að samskipti og aðrar ráðstafanir fasteignasala og umsýslu fyrir hönd neytenda, bæði kaupanda og seljanda, séu með þeim hætti og leiði til þess að allir viðeigandi aðilar séu upplýstir um réttarstöðu sína, hlutverk og stöðu mála hverju sinni þannig að atvik séu skýr. Þá er það ennfremur niðurstaða eftirlitsnefndar að að fasteignasali hafi ekki valdið kvartanda tjóni með brotum á starfsskyldum sínum eða krafist eða fengið greidda þóknun sem hann átti ekki rétt á, sbr. 4. mgr. 19. gr. fsl.

Í ljósi atvika máls þessa, sbr. og forsendur fyrir niðurstöðum eftirlitsnefndar, er fallist á kröfur kvartanda að hluta. Verður kvartanda því endurgreitt kvörtunargjald vegna erindisins, sbr. 2. mgr. 14. gr. reglugerðar um eftirlitsnefnd fasteignasala, nr. 931/2016. Er því beint til kvartanda að vinsamlegast senda reikningsupplýsingar á tölvupóstfang eftirlitsnefndar fasteignasala: enf@enf.is.

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