

## Eftirlitsnefnd fasteignasala

Reykjavík, 22. janúar 2018.

**Efni: Afgreiðsla eftirlitsnefndar í tengslum við sölu á fasteign að [X]. (Mál nr. K-007-17).**

### 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 fasteignasalinn [A] lfs. hjá fasteignasölunni [B].

### B. Málsmeðferð eftirlitsnefndar og gagnaöflun.

Eftirlitsnefnd fasteignasala móttók kvörtun frá [C] og [D] (hér eftir nefnd „kvartendur“), dags. 9. júní 2017 og var málinu gefið númerið K-007-17 í málaskrá nefndarinnar. Kvörtunin lýtur að starfsháttum [B] við milligöngu um sölu fasteignar að [X], en kvartendur eru tilgreind kaupendur fasteignarinnar.

Meðfylgjandi kvörtun var greiðslukvittun, dags. 9. júní 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 erindinu eru meðal annars gerðar athugasemdir við störf fasteignasölnnar en samkvæmt fyrirbyggjandi gögnum vottar [A] lfs. fyrirbyggjandi kauptilboð, dags. 18. nóvember 2016 og kaupsamning, dags. 23. janúar 2017. Afmarkast aðild í málinu að framangreindum aðila.

Af erindi kvartanda má ráða að kvartendur telji hlutaðeigandi fasteignasala hafa brotið gegn lögum um sölu fasteigna og skipa, nr. 70/2015, með því að hafa ekki upplýst kaupendur með fullnægjandi hætti um leka sem var á fasteigninni og að ekki hafi farið fram lokaúttekt byggingarfulltrúa á fasteigninni. Þá telji kvartendur að hlutaðeigandi fasteignasali hafi ekki gætt hagsmuna þeirra sem kaupenda.

Meðfylgjandi kvörtun var að finna söluýfirlit vegna fasteignarinnar, samþykkt kauptilboð dags. 18. nóvember 2016, kaupsamningur dags. 23. janúar 2017 og tölvupóstsamskipti.

Hinn 5. júlí 2017 óskaði eftirlitsnefnd eftir andmælum og frekari gögnum frá hlutaðeigandi fasteignasala, [A] lfs. Andmæli hlutaðeigandi fasteignasala bárust eftirlitsnefndinni hinn 19. júlí 2017. Meðfylgjandi andmælum voru m.a. tölvupóstsamskipti og skjalagerð vegna fasteignaviðskiptanna.

Í ljósi andmæla veitti eftirlitsnefnd kvartendum kost á að koma á framfæri frekari athugasemdum vegna málsins. Nefndinni bárust frekari athugasemdir og gögn frá [E] hdl. f.h. kvartanda hinn 8. september 2017. Þá aflaði eftirlitsnefnd einnig opinberra gagna. Afsal hefur ekki farið fram.

## Eftirlitsnefnd fasteignasala

Að lokinni yfirferð fyrirbyggjandi gagna taldi eftirlitsnefnd málið nægilega upplýst og lýsti gagnaöflum lokið.

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

Með hliðsjón af kvörtun, fyrirbyggjandi andmælum og öðrum gögnum málsins eru málavextir þeir að kvartendur keyptu fasteign fyrir milligöngu [B] sem annaðist sölumeðferð á fasteigninni að [X]. Samkvæmt erindi kvartenda sá [A] lfs. um sölumeðferðina, annaðist samskipti við kvartendur og annaðist skjalagerð vegna fasteignarinnar.

Í málinu liggur fyrir sölufirlit og kauptilboð, dags. 18. nóvember 2016, undirritað af kaupanda og seljanda, vottað af hlutaðeigandi fasteignasala. Á sölufirliti kemur fram að húsið þarfnist yfirferðar að utan sem innan og kominn sé tími á að skipta um þakjárn. Þá segir ennfremur um ástand þaks að það sé lélegt. Á kauptilboðið hefur ennfremur verið ritað með penna að kaupandi hafi skoðað eignina með fagmanni og þekki vel til ástands hennar. Þá liggur fyrir kaupsamningur, dags. 23. janúar 2017, undirritað af kaupendum og seljanda, vottað af hlutaðeigandi fasteignasala. Kaupverð er tilgreint í kaupsamningi kr. 33.000.000. Í kaupsamning er eftirfarandi ákvæði:

*„Aðilar kaupsamnings þessa hafa kynnt sér og áritað sölufirlit fasteignasölnunnar og skoðast það sem hluti af kaupsamningi. Kaupandi hefur skoðað eignina með fagmanni og hefur gert sér grein fyrir ástandi eignarinnar og sættir sig við það.“*

Af erindi kvartenda má ráða að þeir telji að ekki hafi verið upplýst með fullnægjandi hætti um galla á fasteigninni. Í tölvupóstsamskiptum sem fylgdu með kvörtun kemur fram að kvartendur hafi spurt sérstaklega um ákveðin rakamerki á eigninni en fengið þau svör að ekki hafi verið um leka að ræða heldur einungis ummerki eftir slæma umgengni leigjanda. Fasteignin hafi þó byrjað að leka eftir afhendingu. Þá kemur einnig fram að ekki hafi fari úttekt á eigninni eftir að út var gefið fokheldisvottorð.

Af erindi kvartenda má einnig ráða að þau séu ósátt við framgöngu hlutaðeigandi fasteignasala vegna málsins og telji hann ekki hafa gætt hagsmuna sinna sem kaupenda né veitt þeim leiðsögn.

Eftirlitsnefnd bærust andmæli hlutaðeigandi fasteignasala hinn 19. júlí 2017. Er þar athugasemdum kvartanda varðandi meint brot á lögum nr. 70/2015 alfarið mótmælt.

Samkvæmt andmælum hlutaðeigandi fasteignasala kemur það skýrt fram í sölufirliti og kaupsamningi að um sé að ræða kanadískt hús sem komið væri að viðhaldi og krefðist skoðunar fagmanns. Þá hafi húsið verið lækkað frá ásettu verði til að mæta slíku viðhaldi. Fram kemur að bent hafi verið á þá leka sem voru sýnilegir en að engan leka hafi verið að sjá frá gluggum á suðurhlið, hvorki veggjum né gólfi.

Um skort á lokaúttekt segir í andmælum hlutaðeigandi fasteignasala að byggingarfulltrúi [...] hefði verið beðin um hana en hafi talið að þar sem eignin var á byggingarstigi 7 þá teldist hún úttekin. Byggingarfulltrúinn hafi gefið þá skýringu að eignir sem byggðar hafi verið á þessum tíma hafi ekki verið teknar út nema beðið væri sérstaklega um það. Þá hafi hann ekki talið sér stætt að útbúa lokaúttekt á eign sem komin var á tíma varðandi viðhald.

## Eftirlitsnefnd fasteignasala

Meðfylgjandi andmælum var að finna svarbréf hlutaðeigandi fasteignasala til kvartenda, dags. 2. maí 2017, þar sem fram kemur að húsið hafi upphaflega verið sett á kr. 37.500.000, það hafi því verið lækkað um kr. 4.500.000. Þá kemur fram að hlutaðeigandi fasteignasali hafi nefnt að leki væri við sturtuklefan og við eldhúsvask en hann hafi ekki verið var við neinn leka úr gólfefnum né veggjum út frá glugga.

Í ljósi fyrirbyggjandi andmæla voru þau send til kvartenda til upplýsinga og eftir atvikum frekari athugasemda, með bréfi eftirlitsnefndar hinn 25. ágúst 2017. Frekari athugasemdir kvartenda bárust hinn 8. september 2017, eru þar ítrekaðar fyrrum athugasemdir ásamt því sem það er mat kvartenda að lækkun á söluverði hafi ekki verið til ná yfir viðhald heldur hafi einfaldlega ekki tekist að selja það á uppsettu verði, en hafi lækkun verið ætluð sem afsláttur hefði það þurft að koma fram á kaupsamningi. Þá kemur fram að auk lekans séu raflagnir og ragmagn í ólagi. Er það mat kvartenda að hlutaðeigandi fasteignasali hafi vanrækt að gæta hagsmuna þeirra.

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 þau ekki hafa gætt hagsmuna sinna sem kaupanda. Þá telur kvartandi að upplýsingar samkvæmt söluyfirliti fasteignarinnar að [X] hafi verið í ósamræmi við ástand fasteignarinnar þar sem þau hafi ekki verið upplýst um galla á eigninni.

### 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.

Strax og fasteignasali fær eign til sölumeðferðar, eða honum er falið að ganga frá kautilboði og/eða kaupsamningi um eign, sem ekki er til sölumeðferðar hjá öðrum fasteignasala og ekki hefur verið gert söluyfirlit um og afhent kautilboðsgjafa, 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. laganna segir í 1. mgr. 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. laganna 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 15. gr. laganna segir að fasteignasali skuli 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 1. mgr. 16. gr. laganna segir að fasteignasala sé skylt að annast alla skjalagerð við sölu fasteigna og skal geta þess í skjölunum, þar á meðal söluyfirliti, kautilboði, kaupsamningi, afsali, veðbréfi og skuldabréfi, hver samið hafi. Skal nafn fasteignasala koma fram svo eigi

## Eftirlitsnefnd fasteignasala

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. laganna er fjallað um hlutverk eftirlitsnefndar og segir að eftirlitsnefnd fasteignasala skuli 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.

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 kaupenda og seljenda fasteignar.

### **E. Niðurstaða og álit eftirlitsnefndar.**

Eins og kvörtun er úr garði gerð og með hliðsjón af fyrirbyggjandi gögnum, lýtur umkvörtunar efni málsins að því að kvartendur telja hlutaðeigandi fasteignasala ekki hafa gætt hagsmuna sinna sem kaupenda að fasteign og að ekki hafi verið getið um galla á fasteigninni að [X]. Þá hafi lokaúttekt ekki farið fram á eigninni. Söluýfirlit hafi því verið í ósamræmi við ástand fasteignarinnar.

Hvað varðar álit efni um galla á fasteigninni sem kvartendur festu kaup á að [X] 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. Af kvörtun má ráða að kvartendur hafi skoðað eignina með fagmanni, geri sér grein fyrir ástandi eignarinnar og sætti sig við það enda er að finna ákvæði þess efnis í kaupsamningi, dags. 23. janúar 2017. Þá kemur fram á söluýfirliti að húsið þarfnist yfirferðar að utan sem innan og kominn sé tími á að skipta um þakjárn. Þá segir ennfremur um ástand þaks að það sé lélegt. Á kauptilboðið hefur ennfremur verið ritað með penna að kaupandi hafi skoðað eignina með fagmanni og þekki vel til ástands hennar. Er því ekki andmælt í athugasemdum kvartenda sem bárust eftirlitsnefnd, dags. 8. september 2017. Gerir eftirlitsnefnd því ekki athugasemdir við skjalagerð hlutaðeigandi fasteignasala hvað þetta álitafni varðar.

## Eftirlitsnefnd fasteignasala

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, en réttur aðila og úrræði í þeim efnum er verndaður af ákvæðum laga um fasteignakaup, nr. 40/2002. Er fyrrnefnt 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 álitafni um byggingarúttekt á eigninni kemur fram á fyrirliggjandi söluyfirliti að byggingarstig samkvæmt Þjóðskrá Íslands sé 7 – fullgerð bygging og matsstig 7. Er það í samræmi við upplýsingar sem eftirlitsnefnd hefur aflað úr opinberum skrá. Telur eftirlitsnefnd ekki tilefni til að gera athugasemdir við skjalagerð hlutaðeigandi fasteignasala hvað þetta atriði varðar.

Með hliðsjón af fyrirliggjandi gögnum málsins, 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. Þá er það niðurstaða eftirlitsnefndar að ekki verði annað ráðið af gögnum málsins en að hlutaðeigandi fasteignasali hafi leitast við að gæta hagsmuna beggja aðila, sbr. 15. gr. og 16. gr. fsl. Með vísan til framangreinds er það því niðurstaða eftirlitsnefndar að kaupandi hafi ekki orðið fyrir tjóni sem rekja má til brota fasteignasalans á starfskyldum sínum.

Í ljósi alls framangreinds og með hliðsjón af umkvörtunarefninu, 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 kvartenda mun kvörtunargjald renna í ríkissjóð, sbr. 3. mgr. 20. gr. laga nr. 70/2015, sbr. 2. mgr. 14. gr. reglugerðar um eftirlitsnefnd fasteignasala, nr. 931/2016.

Niðurstöður eftirlitsnefndar í kvörtunarmálum fela ekki í sér bindandi álit og verður ekki skotið til annarra stjórnvalda. Aðilar geta 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