

Eftirlitsnefnd fasteignasala

Reykjavík, 22. janúar 2018.

Efni: Afgreiðsla eftirlitsnefndar í tengslum við sölu á fasteign að [X]. (mál nr. K-010-17).

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 og kvartandi sem eiga aðild að kvörtunarmáli þessu, í þessu tilviki eru það fasteignasalinn [A] lfs. hjá fasteignasölunni [B].

B. Málsmeðferð eftirlitsnefndar og gagnaöflun.

Eftirlitsnefnd fasteignasala móttók kvörtun frá [C] f.h. [D] (hér eftir nefnd „kvartandi“), hinn 19. júní 2017 og var málinu gefið númerið K-010-17 í málaskrá nefndarinnar. Kvörtunin lýtur að starfsháttum fasteignasölunnar [B] við milligöngu um sölu fasteignar að [X], en kvartandi er tilgreind sem kaupandi fasteignarinnar.

Meðfylgjandi kvörtun var greiðslukvittun, dags. 19. 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 starfsmanna fasteignasölunnar en samkvæmt fyrirbyggjandi gögnum vottar [A] lfs. fyrirbyggjandi kauptilboð, dags. 5. október 2016 og kaupsamning, dags. 21. október 2016. Afmarkast aðild í málinu að framangreindum aðila en [...] lfs. er eigandi fasteignasölunnar og fékk kvörtunina einnig senda til upplýsinga.

Af erindi kvartanda má ráða að kvartandi telji upplýsingar í söluþingliti hafa verið ófullnægjandi þar sem ekki hafi verið upplýst um galla á eigninni. Þá telji kvartandi að hlutaðeigandi fasteignasali hafi ekki gætt hagsmuna hennar sem kaupanda er hann ráðlagði kvartanda að kanna umfang meintra galla.

Meðfylgjandi kvörtun var að finna söluþinglit vegna fasteignarinnar, samþykkt kauptilboð dags. 5. október 2016, kaupsamning dags. 21. október 2016, lögskilauppgjör, upplýsingar frá Þjóðskrár Íslands, kostnaðaráætlun, matsskýrsla, ýmis tölvupóstsamskipti og önnur gögn.

Hinn 5. júlí 2017 óskaði eftirlitsnefnd eftir andmælum og frekari gögnum frá hlutaðeigandi fasteignasala, [A] lfs. Andmæli [E] hrl., f.h. fasteignasölunnar [B], bárust eftirlitsnefndinni hinn 22. júlí 2017.

Eftirlitsnefnd fasteignasala

Meðfylgjandi andmælum voru m.a. söluumboð, dags. 13. júlí 2016, skjalagerð vegna fasteignaviðskiptanna og svarbréf tryggingafélags, dags. 22. mars 2017.

Í ljósi andmæla veitti eftirlitsnefnd kvartanda kost á að koma á framfæri frekari athugasemdum vegna málsins. Nefndinni bárust frekari athugasemdir og gögn frá kvartanda hinn 8. september 2017. Þá aflaði eftirlitsnefnd einnig opinberra gagna.

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 kvartandi keypti fasteign fyrir milligöngu fasteignasölnnar [B] sem annaðist sölumeðferð á fasteigninni að [X]. Samkvæmt erindi kvartanda sá [A] lfs. að mestu leyti um söluna, annaðist samskipti við kaupendur og annaðist gerð söluyfirlits vegna fasteignarinnar sem og aðra skjalagerð.

Í málinu liggur fyrir söluyfirlit, skráð af [A] lfs. Ekki er getið um neina galla á söluyfirliti en fram kemur í kvörtun að yfirlitið hafi aldrei verið undirritað af hálfu aðila. Þá liggja fyrir tvö kauptilboð, dags. 5. október 2016, bæði eru efnislega samhljóða en annað þeirra undirritað með nafni kvartanda, hitt undirritað með nafni sambýlismanns kvartanda. Kaupverð fasteignarinnar er á báðum tilgreint kr. 29.000.000, og eru bæði kauptilboð vottuð af hlutaðeigandi fasteignasala, [A] lfs. Þá liggur fyrir kaupsamningur, dags. 21. október 2016, undirritaður af kvartanda sem kaupanda og seljanda, vottaður að hlutaðeigandi fasteignasala. Samkvæmt kaupsamning var eignin afhent við undirritun kaupsamnings, hinn 21. október 2016.

Samkvæmt erindi kvartanda skoðaði hún eignina upphaflega í júlí 2016. Hún hafi í framhaldinu gert tilboð, sem hlutaðeigandi fasteignasali hafi upplýst um að munnlegt samþykki lægi fyrir um. Þau viðskipti hafi síðar ekki gengið upp en kvartandi hafi fengið þær upplýsingar frá hlutaðeigandi fasteignasala að seljendur væru hættir við að selja. Eftirlitsnefndin tekur fram að í málinu liggur fyrir töluvert magn tölvuskeyta sem sýna fram á framangeint. Samkvæmt fyrirbyggjandi upplýsingum var kvartandi á þessum tíma reiðubúinn að bjóða fjárhæð kr. 27.200.000 fyrir fasteignina.

Sölumeðferð hafi svo hafist á ný nokkru seinna og kvartandi hafi þá upplifað mikla tímapressu. Þá segir í kvörtun að við þessa seinni sölumeðferð hafi hlutaðeigandi fasteignasali upplýst um nafn eins bjóðanda í eignina sem og ákveðna fyrirvara sem ganga þurftu upp svo af sölunni yrði. Í erindi kvartanda er sölumeðferðinni lýst sem nokkurs konar uppboði þar sem sífellt hafi verið pressað á hana að hækka tilboð sín í eignina.

Samkvæmt erindi kvartanda var tilboð hennar, er hljóðaði upp á kr. 29.000.000, samþykkt eftir nokkrar viðræður en með því skilyrði að skrifað yrði undir kauptilboð samdægurs, hinn 4. október 2016 eða eða í síðasta lagi daginn eftir. Kvartandi var þá fjarverandi og gat ekki skoðað eignina en fékk sambýlismann sinn til að skoða hana og undirrita kauptilboð fyrir hennar hönd, sem að sögn kvartanda undirritaði sambýlismaður hennar kauptilboð án þess að hann væri með fullnægjandi umboð þess efnis.

Eftirlitsnefnd fasteignasala

Þá kemur fram í kvörtun að á tímabilinu frá því að kautilboð var samþykkt og þar til kaupsamningur var undirritaður, hafi kvartandi leitað eftir að fá að skoða eignina ásamt húsasmíðameistara en án árangurs. Við undirritun kaupsamnings hafi kvartandi því óskað eftir upplýsingum um hvort það væri eitthvað í sambandi við eignina sem hún þyrfti að vita og kvartandi hafi sérstaklega spurt hvort gluggar væru þéttir. Svör seljanda og hlutaðeigandi fasteignasala hafi verið á þá vegu að allt væri í lagi og gluggar væru þéttir. Við undirritun kaupsamnings hafði kvartandi ekki skoðað eignina nánar. Eignin var afhent við undirritun kaupsamnings og samkvæmt erindi varð kvartandi strax var við raka í gluggum og fékk við það tilefni húsasmíðameistara til að framkvæma úttekt á eigninni. Við þá skoðun hafi komið í ljós rakaskemmdir, mygla og sveppagróður í eigninni. Samkvæmt erindi er eignin í dag nánast fokheld eftir að fjarlæggt var hið skemmda efni úr henni.

Samkvæmt kvörtun hafði kvartandi samband við hlutaðeigandi fasteignasala vegna þessa, en fram kemur að á þeim tíma hafi verið óljóst um umfang skemmda. Samkvæmt kvörtun ráðlagði hlutaðeigandi fasteignasala kvartanda að kanna nánar umfang skemmda og gera kröfu á seljanda. Kvartandi hafi því ráðist í að rífa niður vegg, gólfefni, innréttingar og loft. Að mati kvartanda veitti hlutaðeigandi fasteignasali engar leiðbeiningar um hverju þyrfti að gæta að varðandi sönnun tjónsins. Samkvæmt erindinu leitaði kvartandi aftur til hlutaðeigandi fasteignasala sem hafi tjáð henni að hún yrði að gera kröfu á hendur seljanda um riftun, endurbætur eða greiðslu kostnaðar vegna endurbóta og hann myndi upplýsa seljanda um stöðu mála. Seljandi hafi þó fyrst fengið upplýsingar um galla þegar kvartandi sendi honum formlegt bréf þar sem tilkynnt var um galla á eigninni.

Í kvörtun kemur fram að samkvæmt mati fagaðila nemi heildarkostnaður vegna endurbóta á fasteigninni fjárhæð að kr. 12.611.450. Í þessu sambandi tekur eftirlitsnefndin fram að í málinu liggur annars vegar fyrir skýrsla gerð af [...] húsasmíðameistara hjá Fagmat ehf., dags. 24. október 2016, og hins vegar óundirrituð og ódagsett kostnaðaráætlun sem nemur fjárhæð kr. 12.611.450 með vsk. Í skýrslu húsasmíðameistarans er fjallað um glugga og er þar tekið fram að gluggi í stofu þarfnist viðhalds.

Í kvörtun kemur fram að seljanda hafi verið tilkynnt um galla með kröfubréfi, dags. 23. janúar 2017, hlutaðeigandi fasteignasali hafi einnig fengið bréfið sent. Hinn 22. mars 2017 svaraði Vörður váttryggingarfélag hf. bréfinu f.h. fasteignasölnunnar þar sem ásökunum á hendur hlutaðeigandi fasteignasala er hafnað. Þar komi þó fram að hlutaðeigandi fasteignasali hafi talið óþarfi að geta um galla á bílskúrþaki í söluþyrli þar sem lekaummerki hafi verið öllum augljós. Honum hafi einnig verið kunnugt um að gluggar á suðurhlíð væru skakkir en haldi því fram að um það hafi verið upplýst munnlega við skoðun á eigninni.

Kvartandi telur að hlutaðeigandi fasteignasali hafi vísitandi haldið mikilvægum upplýsingum utan söluþyrli ásamt því að grafa undan réttarstöðu kvartanda og sönnunarstöðu með leiðbeiningum sínum.

Eftirlitsnefnd bærust andmæli [E] hrl. f.h. hlutaðeigandi fasteignasölu hinn 22. júlí 2017. Er þar athugasemdum kvartanda varðandi meint brot á lögum nr. 70/2015 alfarið mótmælt.

Í andmælum hlutaðeigandi fasteignasala eru gerðar athugasemdir við málsatvikalýsingu í kvörtun. Samkvæmt hlutaðeigandi fasteignasala sé það rangt að kvartandi hafi verið upplýstur um nafn tilboðsgjafa í eignina, hið rétta væri að við það ferli hafi fyrirvari þurft að ganga upp en samþýlismaður kvartanda, sem hafi kynnt sig sem fasteignasala, hafi fylgst náið með ferlinu.

Eftirlitsnefnd fasteignasala

Hlutaðeigandi fasteignasali kannist við að hafa upplýst hann um hvaða eign hafi þurft að seljast svo þeir fyrirvarar gengu upp. Þá er því mótmælt að sölufarlið hafi líkst einhversskonar uppboðsferli en mikill áhugi hafi þó verið fyrir eigninni, fjórir aðilar hafi gert formlegt tilboð.

Samkvæmt andmælum hlutaðeigandi fasteignasala var engin tímapressa lögð á kvartanda og lykklar að eigninni hafi verið tiltækir allt sölufarlið. Lítið mál hafi því verið að fá að skoða eignina með litlum fyrirvara. Því er sömuleiðis mótmælt að sambýlismaður kvartanda hafi skrifað undir kauptilboð án umboðs, hið rétta sé að kvartandi hafi sjálf undirritað tilboð sem ætlað var sólarhrings gildistími. Ennfremur er tekið fram að álitæfni um umboðsskort séu þýðingarlaus að mati hlutaðeigandi fasteignasala enda hefði sambýlismaður kvartanda þá sjálfur ábyrgst slíkt umboð persónulega. Þá er tekið fram að kvartandi hafi sjálf undirritað kaupsamning, dags. 21. október 2016.

Samkvæmt andmælum er það rétt sem fram kemur í kvörtun að hlutaðeigandi fasteignasali hafi leiðbeint kvartanda um að afla sér úttektar á umfangi hinna ætluðu galla sem og kostnaðar vegna úrbóta svo unnt væri að koma fram kröfum og halda sáttafund.

Í andmælum hlutaðeigandi fasteignasala er sérstök athygli vakin á því að kvartandi hafi verið búin að leita til lögmanns vegna hagsmunagæslu, að minnsta kosti í nóvember eða byrjun desember 2016, en hann hafi sent seljanda erindi hinn 13. desember 2016, en í erindinu sé ekki vikið að því í hverju gallarnir væru fólgnir né umfang þeirra.

Þá er tekið fram að umrædd eign hafi verið byggð árið 1974 og sé því 43 ára gömul. Innréttingar séu að mestu leyti upprunalegar. Samkvæmt hlutaðeigandi fasteignasala hafi sölufirlit verið útbúið í samræmi við ákvæði laga nr. 70/2015. Þá hafi þakleki í bílskúr og forstofu verið augljós við skoðun auk þess sé ekki deilt um að lekinn hafi verið ræddur við kaupanda.

Hvað sölufirlit eignarinnar varðar kemur fram í andmælum hlutaðeigandi fasteignasala að það finnist ekki í möppu eignarinnar áritað og hann geti ekki útskýrt ástæður þess. Meðfylgjandi andmælum sé sölufirlit sama efnis, sem prentað hafi verið út 21. febrúar 2017, þegar hlutaðeigandi fasteignasali áttaði sig á að hitt eintakið var glatað. Fram kemur að eignin hafi verið skoðuð á hefðbundinn hátt og hlutaðeigandi fasteignasali hafi ekki getað séð hina ætluðu galla á eigninni sem m.a. voru inn í veggjum og raflögnum eignar, enda hafi kvartandi sjálfur tekið fram í kvörtun sinni að rífa hafi þurft niður veggj o.fl. í því skyni að finna gallana. Þá er í andmælum vísað til svarbréfs váttryggingafélagsins Varðar.

Að lokum er tekið fram í fyrirbyggjandi andmælum að það sé mat hlutaðeigandi fasteignasala að staðið hafi verið af fullum heilindum að ráðgjöf og skjalagerð við sölumeðferð fasteignarinnar.

Í ljósi fyrirbyggjandi andmæla voru þau send til kvartanda til upplýsinga og eftir atvikum frekari athugasemda, með bréfi eftirlitsnefndar hinn 25. ágúst 2017. Frekari athugasemdir kvartanda bárust hinn 8. september 2017, eru þar ítrekaðar fyrrum athugasemdir ásamt því sem málalátubúnaði hlutaðeigandi fasteignasala er mótmælt. Þá er í athugasemdum kvartanda ítrekað að kvartandi hafi ekki sjálf undirritað kauptilboð, dags. 5. október 2016, sambýlismaður hennar hafi ritað hennar nafn.

Eftirlitsnefnd fasteignasala

Meðfylgjandi kvörtun, sem og andmælum hlutaðeigandi fasteignasala var bréf frá váttryggingarfélaginu Vörður, dags. 22. mars. 2017. Eru þar málavextir raktir í stuttu máli og upplýsingar raktar sem komu frá hlutaðeigandi fasteignasala þar sem kemur m.a. fram:

„Samkvæmt upplýsingum frá váttryggingartaka voru gluggar á suðurhlið fasteignarinnar skakkir og var maka umbj. þíns bent á það er hann skoðaði eignina. Vor honum því bent á að skoða ástand þeirra glugga vel ásamt rakaskemmdunum sem stöfuðu frá þaki bílskúrsins.“

Einnig kemur fram að kvartandi hafi verið spurð snemma í ferlinu hvort hún vildi fara fram á riftun vegna meintra galla en því hafi verið neitað. Þá hafnar félagið bótaskyldu hlutaðeigandi fasteignasala.

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 kvartandi telur hann 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 ekki hafi 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 síðareglur 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 verði um villst. Í 2. mgr. sömu greinar segir að öll skjalagerð og samningsgerð skuli vönduð og

Eftirlitsnefnd fasteignasala

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 móti kvörtunum ef kaupandi eða seljandi fasteignar, sem eigendaskipti hafa orðið að fyrir milligöngu fasteignasala, telur að fasteignasali hafi valdið sér tjóni með brotum á starfsskyldum sínum eða krafist eða fengið greidda þóknun sem hann átti ekki rétt á. Kvörtun frá kaupanda eða seljanda skal berast eftirlitsnefndinni innan árs frá því að þóknunar var krafist eða hún greidd eða frá því að þeim er kvörtun sendir varð eða mátti vera ljóst að hann varð fyrir tjóni af völdum fasteignasala.

Í 1. mgr. 20. gr. laganna segir að eftirlitsnefnd fasteignasala skuli láta í ljós álit á því hvort fasteignasali hafi átt rétt til þóknunar í því tilviki sem um ræðir og hver fjárhæð hennar skuli vera. Nefndin skal einnig, þegar þess er óskað, láta í ljós álit á því hvort sá er kvartar hafi orðið fyrir tjóni vegna starfa fasteignasala, eða þeirra er starfa á hans vegum, hver fjárhæð tjónsins er, ef unnt er, og hvort því hafi verið valdið með háttsemi sem leiði til skaðabótaskyldu fasteignasala.

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.

Eins og kvörtun er úr garði gerð og með hliðsjón af fyrirbyggjandi gögnum, lýtur umkvörtunar efni málsins að því að kvartandi telur hlutaðeigandi fasteignasala ekki hafa gætt hagsmuna sinna sem kaupanda að fasteign og að upplýsingar samkvæmt söluyfirliti fasteignarinnar að [X] hafi verið ósamræmi við ástand fasteignarinnar. Er í því sambandi af hálfu kaupanda einkum verið að vísa til galla sem fólu í sér leka og myglusvepp. Þá eru gerðar athugasemdir við sölumeðferð eignarinnar sem kvartandi líkir við uppboð ásamt því sem kvartandi telur hlutaðeigandi fasteignasala ekki leiðbeint henni með réttum hætti í kjölfar galla.

Hvað varðar athugasemdir kvartanda er varða leiðbeiningarskyldu hlutaðeigandi fasteignasala í kjölfar galla tekur eftirlitsnefnd fram að samkvæmt kvörtun leiðbeindi hlutaðeigandi fasteignasali kvartanda um að leggja mat á umfang tjónsins sem og kostnaðar vegna úrbóta svo unnt væri að leggja fram kröfu á hendur seljanda og boða til sáttafundar. Fær það stoð í fyrirbyggjandi gögnum, m.a. er komu frá kvartanda. Eftirlitsnefnd gerir ekki athugasemd við þessa starfshætti hlutaðeigandi fasteignasala hvað varðar þennan þátt kvörtunar út frá ákvæðum laga nr. 70/2015. Í því sambandi má benda m.a. á fyrirbyggjandi kröfubréf frá lögmanni kvartanda í tengslum við meinta galla.

Hvað varðar sölumeðferð eignarinnar og athugasemdir kvartanda er lúta að því að salan hefði líkst uppboði tekur eftirlitsnefnd fram að mikil eftirpurn sé á fasteignamarkaði í dag og ekki sé óalgennt að nokkrir aðilar geri tilboð í sömu eignina. Samkvæmt kvörtun gerði kvartandi

Eftirlitsnefnd fasteignasala

nokkur tilboð í eignina og tilboð hennar að fjárhæð kr. 29.000.000, var að lokum samþykkt hinn 5. október 2016. Að sögn kvartanda var upphaflegt tilboð hennar að fjárhæð kr. 27.200.000, sbr. framangreind umfjöllun. Eftirlitsnefnd gerir ekki athugasemd við sölumeðferð eignarinnar hvað þetta varðar.

Þá er í kvörtun gerð athugasemd við það að sambýlismaður kvartanda hafi verið gert að rita undir kautilboð án umboðs en líkt og fram hefur komið liggja fyrir í málinu tvö kautilboð, bæði dags. 5. október 2016 og bæði efnislega samhljóða að því undanskildu að annað þeirra er áritað með nafni kvartanda en hitt með nafni sambýlismanns hennar, [...]. Eftirlitsnefndin tekur fram að í málinu liggur ekki fyrir umboð frá kvartanda til [...] og fylgdi slíkt ekki með andmælum hlutaðeigandi fasteignasala. Eftirlitsnefnd gerir athugasemdir við þessi vinnubrögð og telur þau andstæð ákvæðum laga nr. 70/2015 er snúa að vandaðri skjalagerð, sbr. einkum 2. mgr. 16. gr. laganna. Þó ber einnig að líta til þess að í öllu falli var kaupsamningur engu að síður undirritaður af hálfu kvartanda, hinn 21. október 2016. Þá kemur fram í tölvupósti, dags. 6. mars 2017, sem var meðfylgjandi kvörtun, að upphaflega hafi kvartandi og sambýlismaður hennar skrifað undir umboð í september 2016 svo honum væri fært að skrifa undir kautilboð fyrir hönd kvartanda þegar eignin fór fyrst í sölumeðferð. Í ljósi framangreinds, og með vísan til atvika í máli þessu, telur eftirlitsnefnd að ágreiningur er varðar umboð hafi ekki haft áhrif á ákvörðun kaupanda um að kaupa umrædda fasteign. Þá hefur þessi annmarki á skjalagerð ekki valdið kvartanda tjóni sem rekja má til starfa fasteignasala, sbr. 4. mgr. 19. gr., sbr. og 1. mgr. 20. gr. fsl. Mun eftirlitsnefndin ekki aðhafast frekar vegna þessa þáttar kvörtunar.

Í kvörtun kemur fram að kvartandi telji að upplýsingar í söluyfirliti hafi verið ófullnægjandi þar sem ekki hafi verið upplýst um galla á fasteigninni sem fælist í leka ásamt því sem að við nánari skoðun hafi komið upp mikil mygla og sveppagróður í eigninni.

Hvað varðar álitefni um meinta 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 kvartandi hafi skoðað eignina upphaflega í júlí 2016 og sambýlismaður kvartanda hafi skoðað eignina í október 2016, áður en kautilboð var gert.

Samkvæmt andmælum hlutaðeigandi fasteignasala var honum ekki kunnugt um leka aðra en þá sem hann hafi upplýst kvartanda um og augljósir voru, í bílskúr fasteignarinnar og forstofu. Er því ekki andmælt sérstaklega í athugasemdum kvartanda sem bærust eftirlitsnefnd, dags. 8. september 2017, að öðru leyti en að tekið er fram að taka beri þessar upplýsingar fram á söluyfirliti. Þá kemur fram í kröfubréfi kvartanda til seljanda og hlutaðeigandi fasteignasala, dags. 20. janúar 2017, að leka í bílskúrþaki hafi verið getið munnlega af hálfu fasteignasala. Þá hafi kvartandi verið upplýst um að eignin væri 43 ára gömul og innréttingar að mestu upprunalegar.

Aðila máls greinir á um hversu aðgengilegt hafi verið að skoða eignina en kvartandi tekur fram í kvörtun sinni að slík skoðun hafi verið reynd án árangurs á tímabilinu frá kautilboði og til kaupsamnings. Gegn andmælum hlutaðeigandi fasteignasala, þess efnis að lykjar að eigninni hafi ávallt verið aðgengilegir og unnt að skoða eignina með skömmum fyrirvara, telur eftirlitsnefnd sér ekki fært að leggja mat á þennan ágreining aðila. Þá verður ekki litið framhjá því að samkvæmt kvörtun var eignin skoðuð í tvígang, fyrst í júlí 2016 og aftur í október 2016.

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

Eftirlitsnefnd fasteignasala

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.

Eftirlitsnefnd áréttar þó það sem fram kemur í c-lið 2. mgr. 11. gr. fsl. um að auk almennrar lýsingar á fasteign skuli koma fram á söluþingum, upplýsingar um ástand eignar og einstakra hluta hennar, þar á meðal um galla sem seljanda og/eða fasteignasala er kunnugt um á eign. Til samræmis við framangreint hefði hlutaðeigandi fasteignasali átt að hlutast til um að tiltaka á söluþingum fasteignarinnar alla galla er hann vissi um, og hann sjálfur telur hafa verið augljósa, sbr. fyrirbyggjandi andmæli fasteignasalans, ásamt mögulegum ummerki hans. Hins vegar er það óumdeilt að kvartandi var upplýstur um leka á bílskúrþaki og hefur því ekki verið andmælt. Kvartandi hefur hins vegar andmælt því að hafa verið upplýstur um leka á forstofunni og um það að gluggar á eigninni væru skakkir.

Þá gerir eftirlitsnefnd enn fremur athugasemdir við að í gögnum málsins sé ekki að finna söluþing sem undirritað er af kaupanda og seljanda líkt og skylda er til skv. 2. mgr. 10. gr. fsl. Ákvæðið kveður á um að áður en tilboð sé gert í eign skuli væntanlegum tilboðsgjafa afhent söluþingið og skal hann staðfesta móttöku þess með nafnrítun sinni og dagsetningu. Aðila greinir á um hvort slíkt skjal hafi legið áritað fyrir en hlutaðeigandi fasteignasali hefur ekki getað útskýrt ástæður þess að slíkt vantar í gögn málsins aðrar en þær að skjalið hafi glatast. Eftirlitsnefnd tekur fram að meðal gagna frá kvartanda var að finna óundirritað söluþing, dagsett hinn 11. október 2016. Með hliðsjón af umkvörtunarefni verður hins vegar ekki unnt að draga aðra ályktun en þá að umrætt söluþing hafi legið fyrir við kaupin, sbr. og fyrirbyggjandi bréf frá Verði tryggingafélagi.

Með vísan til framangreinds telur eftirlitsnefndin ekki unnt að taka undir þær fullyrðingar kvartanda að hlutaðeigandi fasteignasali hafi vísitandi leynt upplýsingum um ástands hinnar seldu fasteignar. Hins vegar hefði hlutaðeigandi fasteignasala borið að sjá til þess að upplýsingar um leka sem hann upplýsti kvartendur munnlega um, sem og önnur ummerki sem hlutaðeigandi fasteignasali metur í andmælum sínum sem „augljós“, komi fram á söluþingi í samræmi við skýr fyrirmæli í c-lið 2. mgr. 11. gr. fsl. Er það mat eftirlitsnefndar að skjalagerð hlutaðeigandi fasteignasala hafi verið áfátt að þessu leyti og í andstöðu við lög nr. 70/2015. Eftirlitsnefndin tekur einnig fram að í öllu falli er ljóst að ekki dugar fyrir hlutaðeigandi fasteignasala, sem ber viðtækar skyldur að lögum, að vísa til þess að upplýsingar hafi verið kynntar fyrirhuguðum kaupanda munnlega við skoðun fasteignar.

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. Í ljósi alls framangreinds, og eins og atvikum er háttað í máli þessu, er það mat eftirlitsnefndarinnar að hlutaðeigandi fasteignasali hafi brotið gegn starfsskyldum sínum eins og þær eru skilgreindar að lögum, sbr. einkum 10.-12. gr., 15. gr. og 16. gr. fsl.

Í 1. mgr. 20. gr. fsl. kemur fram að eftirlitsnefnd fasteignasala skuli 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. Með hliðsjón af umkvörtunarefni og gögnum málsins telur eftirlitsnefnd ljóst að umfang meintra galla á eigninni kunni að vera mun meira en sem nemur þeim atriðum sem láðist að geta um í söluþingi og fasteignasala bar að

Eftirlitsnefnd fasteignasala

gæta sérstaklega að í ljósi skyldna sinna að lögum. Í því sambandi bendir eftirlitsnefndin á að meðal gagna málsins er að finna óundirritaða kostnaðaráætlun sem inniheldur yfirlit yfir kostnað vegna verkþátta í tengslum við lagnir, raforkuvirki og frágangur innanhúss (rif, parketlög, frágangur lofta, málun, innréttingar o.fl.). Kostnaðaráætlun tilgreinir samtölu að fjárhæð kr. 12.611.450.

Nánar um ágreining vegna myglu og sveppagróðurs skal vísast að öðru leyti til kvörtunar þar sem fram kemur að þurft hafi að rífa niður vegg og lagnir svo unnt væri að meta gallann. Verður slík skoðunarskylda ekki lögð á fasteignasala við upplýsingaöflun á grundvelli ákvæða laga nr. 70/2015.

Það er niðurstaða eftirlitsnefndar að skjalagerð af hálfu hlutaðeigandi fasteignasala, [A] lfs., vegna milligöngu um sölu á fasteign að [X], hafi verið áfátt þar sem ekki var getið um leka á bílskúrsþaki á söluþingum ásamt öðrum ummerkjum galla, sem fasteignasalinn taldi augljósa við skoðun hennar. Telur eftirlitsnefndin að hlutaðeigandi fasteignasali hafi brotið gegn þeim skyldum sem lög kveða á um, sbr. einkum 10-12. gr. og 16. gr. laga um sölu fasteigna og skipa, nr. 70/2015, líkt og að framan er rakið.

Hins vegar telur eftirlitsnefndin ekki unnt í ljósi framangreinds, fyrirliggjandi gagna, og m.t.t. atvika í máli þessu, að taka afstöðu til þess hvort framangreint brot hafi leitt til tjóns fyrir kvartendur. Þá telur eftirlitsnefndin heldur ekki unnt með vísan til framangreinds að kveða á um umfang tjóns að því marki sem skaðabótaskylda kynni að vera til staðar.

Telur eftirlitsnefndin að ekki sé unnt að líta fram hjá því að fasteignasalinn hefur borið því við að kvartandi hafi sannarlega fengið upplýsingar frá hlutaðeigandi fasteignasala við skoðun fasteignarinnar um mögulegan leka, enda þótt þær upplýsingar hafi ekki komið fram í söluþingum.

Í ljósi framangreindrar niðurstöðu verður kvartanda endurgreitt kvörtunargjald vegna erindisins, sbr. 2. mgr. 14. gr. reglugerðar nr. 931/2016 um eftirlitsnefnd fasteignasala. Er því beint til kvartanda 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 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