

Eftirlitsnefnd fasteignasala

Reykjavík, 20. júní 2018.

Efni: Afgreiðsla eftirlitsnefndar í tengslum við sölu á fasteign að [X]. (mál nr. K-017-17).

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 kvartenda, [A] lfs. hjá fasteignasölunni [B].

B. Málsmeðferð eftirlitsnefndar og gagnaöflun.

Eftirlitsnefnd fasteignasala móttók kvörtun frá [C] hdl. fyrir hönd [D] og [E] (hér eftir nefnd „kvartendur“), hinn 11. september 2017 og var málinu gefið númerið K-017-17 í málaskrá nefndarinnar. Kvörtunin lýtur að starfsháttum starfsmanns fasteignasölunnar [B] við milligöngu um sölu fasteignar að [X], þar sem kvartendur eru tilgreindir kaupendur eignarinnar.

Meðfylgjandi kvörtun var greiðslukvittun, dags. 7. september 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.

Af fyrirliggjandi kvörtun má ráða að [A] lfs. hafi annast sölumeðferðina en hann vottar fyrirliggjandi kautilboð, dags. 12. janúar 2017, fyrirliggjandi kaupsamning, dags. 8. febrúar 2017 og fyrirliggjandi afsal, dags. 21. febrúar 2017. Afmarkast aðild í málinu að framangreindum aðila.

Í kvörtun eru gerðar athugasemdir við starfshætti fasteignasölunnar [B], nánar tiltekið starfshætti [A] lfs., sem annaðist milligöngu um sölu fasteignarinnar. Af kvörtun verður ráðið að kvartendur telji hlutaðeigandi fasteignasala hafa brotið gegn lögum um sölu fasteigna og skipa, nr. 70/2015. Í fyrsta lagi telja kvartendur að brotið hafi verið gegn 14. gr. laganna er fjallar um sjálfstæði fasteignasala í störfum sínum, þar sem ekki hafi verið upplýst um tengsl hlutaðeigandi fasteignasala við seljanda.

Í öðru lagi er í kvörtun gerðar athugasemdir við söluyfirlit hlutaðeigandi fasteignasala. Nánar tiltekið telur kvartandi að upplýsingar í söluyfirliti hafi verið ófullnægjandi þar sem ekki hafi verið upplýst um galla á eigninni, röng tilgreining á byggingarstigi ásamt því að undirritun seljanda hafi skort. Í þriðja lagi er í kvörtun gerðar athugasemdir þar sem kvartendur telja sig hafa verið óupplýsta um að seljandi hafi ekki verið þinglýstur afsalshafi fasteignarinnar

Meðfylgjandi kvörtun var að finna skjalagerð vegna fasteignarinnar, s.s. söluyfirlit, þjónustusamning um vinnu í þágu kaupanda, dags. 12. janúar 2017, kautilboð, dags. 12. janúar 2017, kaupsamning, dags. 8. febrúar 2017, samkomulag milli kaupanda og seljanda, dags. 21.

janúar 2017, afsal dags. 21. febrúar 2017 og einnig upplýsingar úr hlutafélagaskrá um gildandi skráningu [F] ehf., dags. 19. apríl 2017.

Hinn 31. október 2017 óskaði eftirlitsnefnd eftir andmælum og frekari gögnum frá hlutaðeigandi fasteignasala, [A] lfs. Andmæli og frekari gögn bárust eftirlitsnefndinni hinn 14. nóvember 2017. Meðfylgjandi andmælum var skjalagerð vegna sölunnar.

Í ljósi fyrirbyggjandi andmæla voru þau send kvartendum til upplýsinga og eftir atvikum frekari athugasemda með bréfi eftirlitsnefndar, dags. 3. janúar 2017. Hinn 12. janúar 2017 bárust eftirlitsnefnd viðbótarathugasemdir kvartenda. Þá aflaði eftirlitsnefnd einnig opinberra gagna. Afsal vegna eignarinnar að [X] þar sem kvartendur eru tilgreind sem þinglýstir eigendur, er dagsett hinn 21. febrúar 2017, og var innfært til þinglýsingar hinn 28. febrúar 2017. Nefndin aflaði einnig upplýsinga úr Þjóðskrá Íslands um hjúskaparstöðu hlutaðeigandi fasteignasala. Hinn 13. júní 2018 óskaði eftirlitsnefndin eftir upplýsingum frá Þjóðskrá Íslands hvað varðar skráð byggingastig fasteignarinnar. Upplýsingar voru móttæknar hinn 15. júní 2018.

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 fasteign að [X]. Meðal gagna er fyrirbyggjandi kautilboð, dags. 12. janúar 2017, þar sem [F] ehf. er tilgreint sem seljandi og kvartendur sem kaupendur. Kaupverð er tilgreint að fjárhæð kr. 29.900.000. Fyrirkomulag á greiðslu kaupverðs er tilgreint þannig að við kaupsamning ber kaupendum að greiða fjárhæð kr. 980.000, greitt með seljandaláni, fjárhæð kr. 3.000.000 og nýtt lán sem gefið er út við kaupsamning, gegn skilyrtu veðleyfi, fjárhæð kr. 25.920.000.

Hinn 8. febrúar 2017 er kaupsamningur undirritaður. Seljandi er tilgreindur [F] ehf. og kaupendur eru tilgreindir kvartendur í máli þessu. Greiðslutilhögun er óbreytt í kaupsamningi aðila. Eftirlitsnefndin tekur fram að skv. opinberum upplýsingum liggja fyrir þrjú veðskuldabréf frá banka, útgefin af kvartendum. Eru þau dagsett hinn 8. febrúar 2017. Þá tekur eftirlitsnefndin enn fremur fram að kaupsamningi þessum var aldrei þinglýst.

Eftirlitsnefndin tekur einnig fram að bæði í kautilboði og kaupsamningi kemur eftirfarandi orðrétt fram:

„Þinglýstur afsalshafi er [G] ehf. kt. 440315-0700, en [F] ehf. kt. 5801116-3370 er með undirritaðan kaupsamning við [G] ehf.“

Í málinu liggur enn fremur fyrir kaupsamningur annars vegar á milli [F] ehf. og hins vegar [G] ehf. Af kaupsamningi þessu má ráða að [F] ehf. að kaupa 8 íbúðir í húsinu [X] af [G] ehf., þ.m.t. þá fasteign er mál þetta snýst um. Er kaupsamningurinn dagsettur hinn 28. september 2016, eða áður en [F] ehf. seldi kvartendum fasteignina. Er kaupsamningur á milli [G] ehf. og [F] ehf. óþinglýstur.

Afsal var svo gefið út til kvartenda hinn 21. febrúar 2017, þar sem afsalsgjafi er tilgreint félagið [G] ehf. og afsalshafi kvartendur í máli þessu, [D] og [E].

Samkvæmt erindi kvartenda, sem eftirlitsnefnd móttók hinn 11. janúar 2018, er kvartað undan sölufæri eignarinnar hjá fasteignasölnunni [B]. Seljandi var [F] ehf. en afsalshafi var [G] ehf.

Kvörtun kvartanda lýtur að því að hlutaðeigandi fasteignasali hafi ollið kvartendum tjóni með háttsemi sinni við sölu á fasteigninni til þeirra sem honum beri að bæta kvartendum.

Samkvæmt kvörtun telja kvartendur að hlutaðeigandi fasteignasali, [A] lfs., hafi leynt kaupendur þeirri staðreynd að hann væri eiginmaður stjórnarformanns seljanda, [F] ehf., og með því hafi hann brotið gegn 14. gr. laga nr. 70/2015. Kvartendur telja einnig að hlutaðeigandi fasteignasali hafi ekki upplýst kvartendur um galla á fasteigninni en hvorki er kveðið á um galla í söluþingliti fasteignarinnar né voru þau upplýst á annan hátt um galla á fasteigninni. Kvartendur telja að tengsl hlutaðeigandi fasteignasala við seljanda hafi gert það að verkum að hann hafi ekki sinnt upplýsingaskyldu sinni gagnvart kaupendum um galla á fasteigninni.

Í tilefni af kvörtun kvartanda um tengsl hlutaðeigandi fasteignasala og seljanda aflaði eftirlitsnefndin upplýsinga úr Þjóðskrá um hjúskaparstöðu hlutaðeigandi fasteignasala. Þar kemur fram að hlutaðeigandi fasteignasali er kvæntur [H] sem samkvæmt fyrirliggjandi upplýsingum úr hlutafélagaskrá er skráður stjórnarformaður seljanda, [F] ehf., frá því hinn 1. október 2016.

Þá var meðfylgjandi kvörtun að finna söluþinglit, undirritað af kaupendum, dags. 12. janúar 2017, en þar er ekki að finna upplýsingar um eignatengsl né upplýsingar um að afsalshafi sé [G] ehf. en ekki seljandi fasteignarinnar. Fram kemur í kvörtun að kaupendur hafi ekki verið upplýstir um eignatengsl hlutaðeigandi fasteignasala og stjórnarformanns seljanda. Varðandi upplýsingar um skráðan afsalshafa eignarinnar er að sjá af kvörtun og meðfylgjandi gögnum að kaupendur hafi fyrst verið upplýstir um að skráður afsalshafi eignarinnar væri [G] ehf. í kaupsamningi fasteignarinnar, dags. 8. febrúar 2017 og ennfremur við undirritun afsals hinn 21. febrúar 2017 þegar kaupendur voru beðnir um að undirrita samkomulag þar sem fram kemur að [G ehf. væri skráður afsalshafi og afsal yrði gefið út beint af [G] ehf. til kaupenda og einnig að gallakröfum skyldi beint til [F] ehf. en ekki [G] ehf. Í kvörtun kemur fram að hlutaðeigandi fasteignasali hafi fullyrt við undirritunina að ekkert yrði af kaupunum ef þau undirrituðu ekki samkomulagið. Kvartendur undirrituðu samkomulagið hinn 21. febrúar 2017. Í kvörtun kemur fram að kvartendur óttist að með þessu hafi þau afsalað sér rétti til skaðabóta frá aðila sem hefur burði til greiðslu þeirra, þess í stað eigi þau aðeins kröfu til seljanda sem þau óttist að verði gjaldþrota og þ.a.l. fái þau ekki tjón sitt bætt.

Kvartendur telja í fyrsta lagi að hlutaðeigandi fasteignasala hafi verið óheimilt að annast sölumæðferð eignarinnar með vísan til 14. gr. fsl. Í öðru lagi telja kvartendur að hlutaðeigandi fasteignasali hafi ekki gætt hagsmuna þeirra við söluna á fasteigninni og gerst brotlegur gagnvart 10., 11., 12., og 13. gr. fsl. með því að hafa ekki upplýst kvartendur um galla á fasteigninni. Kvartendur nefna t.a.m. að byggingarstig fasteignarinnar hafi verið ranglega skráð í söluþingliti fasteignarinnar en þar komi fram að byggingarstig skv. Þjóðskrá Íslands sé nr. 7 fullgerð bygging en réttilega skyldi byggingarstig eignarinnar skráð nr. 4, fokheld eða nr. 5, tilbúin til innréttingar. Kvartendur nefna einnig að ekki liggi fyrir söluþinglit sem undirritað sé af seljendum.

Kvartendur telja að hlutaðeigandi fasteignasali hafi leynt upplýsingum um galla á fasteigninni, þ.e.a.s. þakleka, leka með þröskuldi á útidyrhurð og leka frá gluggum í stofu og almennt ástandi fasteignarinnar. Í kvörtun kemur fram að ekki sé kveðið á um framangreinda galla í söluþingliti né hafi þeim verið kynntir framangreindir gallar við sölumæðferðina.

Kvartendur vísa til skýrslu um ástand fasteignarinnar sem gerð var af fyrri eiganda fasteignarinnar, [I], sem kvartendur telja að seljanda og hlutaðeigandi fasteignasala hafi verið kunnugt um. Af þessu tilefni tekur eftirlitsnefndin fram að í málinu liggur fyrir óundirrituð og ódagsett skýrsla sem er útgefin af fyrirtækinu [J]. Kemur fram að matsbeiðendur séu kvartendur í máli þessu ásamt því að tilgreint er að vettvangsferð hafi farið fram hinn 6. júní 2017 af hálfu [K] og [L], eða um fjórum mánuðum eftir útgáfu afsals til kvartenda. Önnur gögn um meinta galla liggja ekki fyrir í máli þessu.

Andmæli hlutaðeigandi fasteignasala, [A] lfs., bárust eftirlitsnefndinni hinn 14. nóvember 2017. Þar er sjónarmiðum kvartenda alfarið hafnað.

Í andmælum hlutaðeigandi fasteignasala er fjallað um meinta galla á eigninni og rangar upplýsingar í söluyfirliti. Samkvæmt andmælum hlutaðeigandi fasteignasala voru kvartendur frá því við skoðun á eigninni og fram að kauptilboði, kaupsamningi og afsali upplýst um að seljandi væri að taka í gegn eignina sem væri gömul vegna þess að hún hafi haft marga galla. Seljandi hafi skuldbundið sig til að skila kvartendum eigninni gallalausri, rúmlega tilbúinni til innréttingar að innan og fullmálaðri, bæði veggir og gluggar að utan og með nýjum handriðum. Hlutaðeigandi fasteignasali vísar um framangreint til yfirlýsingar seljanda í söluyfirliti, kauptilboði og kaupsamningi og ítrekar að þar komi fram að eigninni skuli skilað rúmlega tilbúinni til innréttinga að innan en ekki sé því um að ræða fullbúna eign.

Í andmælum segir að það sé á ábyrgð seljanda að skila seldri eign til kaupenda í samræmi við það sem samið hefur verið um og hlutaðeigandi fasteignasali beri ekki ábyrgð á því en honum beri eingöngu að hvetja seljanda til að móttaka umkvörtunarefni kaupenda og benda seljanda á að honum beri að bregðast við slíkum kvörtunum. Í andmælum kemur enn fremur fram að hlutaðeigandi fasteignasali hafi borið umkvörtunarefni kaupenda jafnóðum undir framkvæmdastjóra og eiganda seljanda, [M], og bent kaupendum á að vera í beinu sambandi við hann í ljósi þess að hann væri réttur aðili til að bregðast við kvörtunum þeirra.

Samkvæmt andmælum hlutaðeigandi fasteignasala var aðkoma [G] ehf. að sölunni einungis vegna tæknilegra aðstæðna en [G] ehf. hafi undirritað kaupsamning við [F] ehf. um átta eignir í [X] en hafi átt í erfiðleikum með að aflétta tryggingarbréfi frá banka sem var með veð í öllum framangreindum fasteignum ásamt um 100 öðrum íbúðum. [G] ehf. hafi ekki getað aflétt tryggingarbréfinu með veð í öllum íbúðunum fyrr en hver og ein íbúð hafi verið seld til þriðja aðila þar sem ný lán rygnu að hluta til bankans til að aflétta tryggingarbréfinu.

Í ljósi fyrirbyggjandi andmæla hlutaðeigandi fasteignasala, þar sem athugasemdum kvartenda var alfarið mótmælt, voru andmælin send kvartendum með bréfi eftirlitsnefndar, dags. 3. janúar 2018, til upplýsinga og eftir atvikum til frekari athugasemda. Frekari athugasemdir kvartanda bárust eftirlitsnefnd hinn 12. janúar 2018, eru þar ítrekaðar fyrrum athugasemdir auk þess sem vísað er til þess að afsalshafi, [G] ehf. hafi nú löngu eftir kaupin látið framkvæma ástandsskýrslu eða minnisblað vegna umfangsmikilla galla á fasteigninni. Eftirlitsnefndin tekur fram að sú skýrsla liggur ekki fyrir í máli þessu.

Kvartendur benda á að þeim hafi einungis verið tilkynnt, munnlega um að seljandi væri að taka eignina í gegn og mótmæla kvartendur því að þeim hafi verið skýrt frá því að fasteignin hefði marga galla. Kvartendur taka einnig fram að þeim hafi verið tilkynnt munnlega af hálfu hlutaðeigandi fasteignasala og framkvæmdastjóra seljanda, að þak eignarinnar væri nýtt þrátt fyrir að í söluyfirliti segði að þakið væri upphaflegt. Sú munnlega yfirlýsing hafi orðið þess

valdandi að kvartendum hafi ekki þótt ástæða til að kanna þak hússins sérstaklega. Kvartendur skora því næst á hlutaðeigandi fasteignasala að leggja fram ástandsskýrslur, minnisblöð eða aðrar skýrslur um ástand fasteignarinnar sem seljanda hafi mátt vera kunnugt um og hafi átt að liggja fyrir í söluferlinu. Kvartendur gera einnig athugasemdir við að hvorki afsalshafi né seljandi hafi skilað teikningum eða óskað heimildar byggingaryfirvalda til að breyta innra skipulagi séreignar þeirra eða vegna umfangsmikilla endurbóta á fasteigninni. Þá séu engir faglærðir meistaraðir fyrir lagfæringunum og breytingum á fasteigninni í heild.

Kvartendur benda þá á að tæknilegar aðstæður [G] ehf. séu þeim óviðkomandi og með undirritun þeirra undir samkomulag, dags. 21. febrúar 2017 hafi þeir verið settir í undarlega og óeðlilega stöðu. Kvartendur telja að þar sem þeim hafi verið gert að undirrita samkomulagið hafi seljandi og hlutaðeigandi fasteignasali bundið hendur kvartenda gagnvart þriðja aðila, afsalshafa, sem þau voru ekki í neinu samningssambandi við og þannig skert úrræði þeirra til skaðabóta vegna galla á fasteigninni. Kvartendur mótmæla einnig því að aðkoma eiginkonu hlutaðeigandi fasteignasala að [F] ehf. sé til málamynda eða einungis að forminu til. Kvartendur telja að full ástæða sé til að draga sjálfstæði hlutaðeigandi fasteignasala í efa hvort heldur sem eiginkona hans eigi eignarhlut í seljanda eða hafi aðra persónulega og fjárhagslega hagsmuni af viðskiptunum.

Í ljósi fyrirliggjandi viðbótarathugasemda kvartenda voru andmælin send hlutaðeigandi fasteignasala með bréfi eftirlitsnefndar, dags. 28. mars 2018, til upplýsinga og eftir atvikum til frekari athugasemda. Einnig óskaði eftirlitsnefnd eftir því að fá sent afrit af kaupsamningi milli [F] ehf. og [G] ehf. sem vísað væri til í kaupsamningi, dags. 8. febrúar 2017. Engar frekari athugasemdir bárust frá hlutaðeigandi fasteignasala en eftirlitsnefndin móttók umbeðinn kaupsamning hinn 4. apríl 2018.

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 ekki hafi verið upplýst um tengsl hans við stjórnarformann seljanda og upplýsingar í söluyfirliti hafi verið ófullnægjandi þar sem ekki hafi verið upplýst um galla á fasteigninni.

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. 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 söluþingliti 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. er fasteignasala óheimilt að taka eign til sölumeðferðar ef hann eða aðrir þeir sem tilgreindir eru í 1. mgr. eru eigendur hennar eða hluta nema fyrir liggi skýrar upplýsingar þar að lútandi í söluþingliti eignar. Þá ber fasteignasala einnig að afla sérstakrar yfirlýsingar af hálfu tilboðsgjafa, áður en kaupþingliti er gert, þess efnis að hann hafi verið upplýstur um eignatengsl fasteignasala eða annarra og geri ekki athugasemdir þar að lútandi. Fasteignasali ber sönnunarbyrði fyrir því að slík skrifleg yfirlýsing tilboðsgjafa hafi verið gefin áður en kaupþingliti er gert í fasteign. Samkvæmt 3. mgr. 14. gr. fsl. skal fasteignasali greina aðilum með sannanlegum hætti frá upplýsingum sem hann eða starfsmenn hans búa yfir um eignina eða eiganda hennar sem þýðingu hafa við söluna og kaupandi eða seljandi hafa ekki aðgang að. Þá skal fasteignasali tilkynna aðilum tafarlaust með sannanlegum hætti hafi hann nokkurra annarra hagsmuna að gæta en þeirra er varða greiðslu þóknunar og útlagðs kostnaðar, sbr. 4. mgr. 14. gr. fsl.

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 þjóða. Hann skal liðsinna báðum aðilum, seljanda og kaupanda, og gæta réttmætra hagsmuna þeirra. Hann skal einnig gæta þess að aðila séu eigi settir ólögmaetir, 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 söluþingliti, kaupþingliti, 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 kaupþingliti. Fasteignasala ber að halda og sitja fundi seljanda við kaupanda við gerð kaupþingliti og kaupsamnings og staðfesta skjölin með undirritun sinni. Vottun fasteignasala á undirritun seljanda og kaupanda á kaupþingliti 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 viðbótarhugasemdir kvartenda. Líkt og rakið hefur verið lýtur úrlausn þessa máls í fyrsta lagi að því að kvartendur telji hlutaðeigandi fasteignasala hafa brotið gegn 14. gr. laga nr. 70/2015, þar sem ekki hafi verið upplýst um tengsl hans við stjórnarformann seljanda sem seldi fasteignina að [X]. Þá er gerð krafa um að eftirlitsnefnd veiti álit sitt á því hvort hlutaðeigandi fasteignasali hafi ollið kvartendum tjóni sem leiði til skaðabótaskyldu hans samkvæmt 4. mgr. 19. gr., sbr. 20. gr. fsl.

Samkvæmt 2. mgr. 14. gr. fsl. er fasteignasala óheimilt að taka eign til sölumeðferðar ef hann eða aðrir þeir sem tilgreindir eru í 1. mgr. ákvæðisins eru eigendur hennar eða hluta hennar nema fyrir liggja skýrar upplýsingar þar að lútandi í söluþingliti eignar. Þá ber fasteignasala einnig að afla sérstakrar yfirlýsingar af hálfu kaupþinglaga, áður en kaupþingl er gert, þess efnis að hann hafi verið upplýstur um eignatengsl fasteignasala eða annarra sem tilgreindir eru í 1. mgr. og að kaupþinglaga geri ekki athugasemdir þar að lútandi. Í 1. mgr. ákvæðisins er tekið fram að um sé að ræða maka fasteignasala, hvort sem um er að ræða hjón, aðila sem búa í óvígðri sambúð, aðila í staðfestri sambúð eða aðila í skráðri sambúð.

Af gögnum málsins er ljóst að hlutaðeigandi fasteignasali, [A] lfs, var á þeim tíma er sölumeðferð fasteignarinnar fór fram, kvæntur stjórnarformanni í félagi seljanda, [F] ehf., sem seldi fasteignina að [X]. Þetta hefur hlutaðeigandi fasteignasali ennfremur staðfest með andmælum sínum. Eiginkona hlutaðeigandi fasteignasala er hins vegar ekki hluthafi/eigandi seljanda [F] ehf., sbr. fyrirbyggjandi opinberar upplýsingar úr fyrirtækjaskrá. Engu að síður bendir eftirlitsnefnd á að í 3. mgr. 14. gr. er tekið fram að hafi fasteignasali milligöngu um kaup eða sölu á eign og hann eða starfsmenn hans búa yfir sérstökum upplýsingum um eignina eða eiganda hennar sem hafa þýðingu við söluna og kaupandi eða seljandi hafa ekki aðgang að, skal fasteignasali greina aðilum með sannanlegum hætti frá upplýsingunum. Falla hér undir aðstæður ef annar aðili í fasteignaviðskiptum, annað hvort kaupandi eða seljandi, er tengdur fasteignasalanum, m.a. eins og skilgreint er skv. 1. mgr., sbr. 2. mgr. 14. gr. fsl.

Er það mat eftirlitsnefndar að undir sérstakar upplýsingar í skilningi 3. mgr. 14. falli aðstæður eins og þær sem uppi eru í þessu máli, þ.e.a.s. að hlutaðeigandi fasteignasali er kvæntur stjórnarmanni seljanda, [F] ehf. Þegar af þeim sökum bar hlutaðeigandi fasteignasala að greina aðilum um framangreind tengsl með sannanlegum hætti til samræmis við skýr fyrirmæli ákvæðisins.

Ekki liggur fyrir í málinu að hlutaðeigandi fasteignasali hafi greint kaupendum frá þessum tengslum. Þegar af þeim sökum telur eftirlitsnefndin að hlutaðeigandi fasteignasali hafi brotið gegn 3. mgr. 14. gr., sbr. og 1. mgr. 15. gr. fsl. þar sem kemur fram að fasteignasali skuli í hvívetna leysa af hendi störf sín svo sem góðar viðskiptavenjur og siðareglur bjóða. Hefði það í öllu falli verið til samræmis við góðar viðskiptavenjur að hlutaðeigandi fasteignasali hefði

upplýst kaupendur um það að eiginkona hans væri stjórnarformaður í seljanda. Ekki verður þó unnt að sjá að framangreindur annmarki hafi valdið kvartendum tjóni, sbr. og síðari umfjöllun.

Í öðru lagi eru gerðar athugasemdir við söluyfirlit fasteignarinnar. Hvað varðar þann þátt kvörtunar tekur eftirlitsnefndin fram að í c-lið 2. mgr. 11. gr. fsl. kemur fram 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.

Ekki er hægt að staðfesta gegn andmælum hlutaðeigandi fasteignasala að honum hafi verið kunnugt um þakleka eða annan leka í fasteigninni við gerð söluyfirlits, við undirritun kauptilboðs eða kaupsamnings fasteignarinnar. Tölvupóstsamskipti sem kvartandi lagði fram milli hlutaðeigandi fasteignasala og eiganda annarar fasteignar í [X] þar sem hlutaðeigandi fasteignasali staðfestir þakleka staðfestir ekki að hlutaðeigandi fasteignasali hafi vitað um lekann við gerð söluyfirlits, undirritun kauptilboðs og kaupsamnings enda áttu tölvupóstsamskiptin sér stað 30. apríl 2017 sem er rúmlega tveimur mánuðum eftir undirritun afsals vegna fasteignar kvartanda. Þá getur eftirlitsnefnd ekki staðreynt munnlegar upplýsingar hlutaðeigandi fasteignasala til kvartanda þess efnis að þakið væri nýtt, en þess ber að geta að í fyrirbyggjandi söluyfirliti kemur fram að að þak sé upphaflegt. Þá tekur eftirlitsnefndin og fram að í fyrirbyggjandi söluyfirliti er kveðið á um með hvaða hætti seljandi hugðist afhenda umrædda fasteign. Því til áréttingar var í samningum á milli aðila samið sérstaklega um hvernig fasteign skyldi afhent kaupendum. Í fyrirbyggjandi kauptilboði og kaupsamningi kemur eftirfarandi orðrétt fram:

„Eignin afhendist rúmlega tilbúin til innréttinga þ.e. loft tekin upp og áluð, veggir málaðir í hvítum lit, rafmagnsefni fullbúið með halogen lýsingu í uppteknum loftum, upphengt salerni. Að utan skilast húsið fullmálað og gluggar málaðir, svalahandrið verða klædd með ljósu ál/plastefni.“

Samkvæmt fyrirbyggjandi gögnum var afsal gefið út hinn 21. febrúar 2017 og lokagreiðsla innt af hendi. Þá liggja ekki fyrir neinarn dagsettar skýrslur um ástand eignar fyrir kaup kvartanda á eigninni.

Í 12. gr. fsl. kemur fram að fasteignasali skuli afla upplýsinga sem fram eiga að koma í söluyfirliti. Hann skuli 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. Samkvæmt fyrirbyggjandi gögnum sem eftirlitsnefnd hefur aflað og upplýsingum er fram koma í kvörtun og andmælum hlutaðeigandi fasteignasala er ljóst að byggingarstig fasteignarinnar er skráð nr. 7, fullgerð bygging og hefur verið síðan árið 2002. Um er að ræða opinberar upplýsingar úr Þjóðskrá Íslands, dags. 15. júní 2018. Eru þessar upplýsingar til samræmis við upplýsingar í fyrirbyggjandi söluyfirliti, dags. 12. janúar 2017, sem undirritað er af báðum aðilum.

Með vísan til framangreinds telur eftirlitsnefnd ekki unnt að taka undir þær fullyrðingar kvartanda að hlutaðeigandi fasteignasali hafi vísitandi leynt upplýsingum um ástand hinnar seldu fasteignar. Ágreiningur um galla á fasteigninni snýr þ.a.l. að seljanda fasteignarinnar en ekki hlutaðeigandi fasteignasala.

Hvað varðar umkvörtunarefni í tilefni af galla, 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 og undirritun samkomulags um að gallakröfum skyldi beint til seljanda en ekki afsalshafa, 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 kaupenda og seljanda svo sem í tengslum við galla á fasteign.

Meðfylgjandi andmælum hlutaðeigandi fasteignasala er að finna söluþinglitið fasteignarinnar undirritað af bæði kaupendum og seljanda, prentað hinn 12. janúar 2017, eða sama dag og kaupþinglitið er undirritað. Seljandi hefur því undirritað söluþinglitið og staðfest með undirritun sinni að upplýsingar um fasteignina sem fram komi þar séu réttar og sannar. Mun eftirlitsnefndin því ekki aðhafast frekar hvað varðar þann þátt kvörtunar.

Í þriðja lagi er í kvörtun gerðar athugasemdir þar sem kvartendur telja sig hafa verið óupplýsta um að seljandi hafi ekki verið þinglýstur afsalshafi fasteignarinnar. Eftirlitsnefndin tekur fram að í málinu liggur fyrir að kvartendur undirrita kaupþinglitið hinn 12. janúar 2017 og kaupsamning, dags. 8. febrúar 2017, þar sem [F] ehf. skuldbindur sig til þess að selja þeim fasteignina að [X]. Í þeim skjölum er skýrlega tilgreint að seljandi, [F] ehf., sé ekki afsalshafi umræddrar fasteignar, sbr. framangreind umfjöllun. Mun eftirlitsnefndin því ekki aðhafast frekar hvað þennan þátt kvörtunar varðar.

Af gögnum málsins má sjá að kaupverð var greitt til [F] ehf. bæði með peningum við undirritun kaupsamnings og í formi lána sem kaupandi tók, m.a. seljendaláns frá [F] ehf. Ekki verður séð að þeim kaupsamningi hafi verið þinglýst af hálfu hlutaðeigandi fasteignasala. Eftirlitsnefndin tekur fram að mikilvæg réttarvernd felst í þinglýsingu kaupsamnings um fasteign. Mikilvægi slíkrar réttarverndar felst einkum í því að komið er í veg fyrir að skuldheimtumenn þinglýsts eiganda, í þessu tilviki [G] ehf., geti gengið að hinni seldu fasteign vegna skulda hans, enda þótt gera megi fjárnám í kaupsamningsgreiðslum seljanda/afsalshafa til fullnustu á fjárhagsskuldbindingum sem hann kann að hafa undirgengist gagnvart þriðja manni.

Telur eftirlitsnefndin að framangreint fyrirkomulag á skjalavinnslu, sem hafði óhjákvæmilega í för með sér að ekki reyndist unnt að þinglýsa umræddum kaupsamningi á milli kvartenda og [F] ehf., feli í sér brot gegn 15. og 16. gr. fsl. og fari gegn góðum venjum í fasteignasölu.

Hins vegar verður ekki séð að framangreindur annmarki hafi valdið kvartendum tjóni. Í því sambandi bendir eftirlitsnefndin á að afsal var sannarlega gefið út af hálfu [G] ehf. hinn 21. febrúar 2017, eða um tveimur vikum eftir undirritun kaupsamnings sem er dagsettur hinn 8. febrúar 2017. Þá ber og að líta til þess að bæði í kaupþingliti og kaupsamningi er skýrt tekið fram að [G] ehf. sé afsalshafi fasteignarinnar og að [F] ehf. hafi undirritað kaupsamning við félagið. Liggur sá kaupsamningur, þ.e.a.s. á milli [F] ehf. og [G] ehf., fyrir meðal gagna málsins hjá eftirlitsnefnd, sbr. framangreind umfjöllun.

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. Þá skal eftirlitsnefnd láta í ljós álit sitt 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.

Í ljósi alls framangreinds og með hliðsjón af umkvörtunarefninu, atvika í máli þessu og fyrirbyggjandi gagna, er það mat eftirlitsnefndarinnar að hlutaðeigandi fasteignasali hafi brotið gegn 14. gr. fsl., sbr. og 15. og 16. gr. fsl. Þá er það einnig álit eftirlitsnefndar að kaupandi hafi ekki orðið fyrir fjárhagslegu tjóni sem rekja megi til brota fasteignasalans á starfsskyldum sínum eins og þær hafa verið raktar í framangreindri umfjöllun

Í ljósi þess að það er afstaða eftirlitsnefndar að fallast á sjónarmið kvartenda að hluta, mun kvörtunargjald vegna erindisins verða endurgreitt, sbr. 2. mgr. 14. gr. reglugerðar nr. 931/2016 um eftirlitsnefnd fasteignasala. Því er beint til kvartenda 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