

## Eftirlitsnefnd fasteignasala

Reykjavík, 11. maí 2018.

**Efni: Afgreiðsla eftirlitsnefndar í tengslum við sölu á fasteign að [X]. (Mál nr. K-018-17).**

### 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 11. október 2017 og var málinu gefið númerið K-018-17 í málaskrá nefndarinnar. Þá móttók eftirlitsnefnd frekari gögn með kvörtun, 8. og 15. nóvember 2017. Kvörtunin lýtur að starfsháttum starfsmanna fasteignasölnnar [C] í tengslum við milligöngu um sölu fasteignar að [X], þar sem kvartandi er tilgreindur kaupandi eignarinnar.

Meðfylgjandi kvörtun var greiðslukvittun, dags. 11. október 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 gögnum má ráða að [B] lfs. hafi annast sölumeðferðina en hann vottar fyrirliggjandi kaupsamning. Þá er [A] lfs. einnig nefndur í kvörtun og fékk andmælabréf eftirlitsnefndar því sent til upplýsinga. Markaðist aðild upphaflega að framangreindum aðilum. Við meðferð málsins og með hliðsjón af fyrirliggjandi andmælum og skoðun á skjalagerð vegna fasteignarinnar var það niðurstaða eftirlitsnefndar að afmarka aðild málsins við [B] lfs. Þá er [E] sölumaður, skráður skoðunarmaður samkvæmt söluyfirliti og vottar hann fyrirliggjandi kauptilboð. Af fyrirliggjandi kvörtun má ráða að hann hafi að mestu annast samskipti við kvartanda. [A] lfs. er skráður ábyrgðarmaður samkvæmt veittri undanþágu sölumanna.

Með fylgjandi kvörtun var að finna söluyfirlit, prentað hinn 23. maí 2017, kauptilboð, dags. 24. maí 2017, kaupsamning dags. 13. júní 2017, bréf lögmans kvartanda til seljenda og hlutaðeigandi fasteignasölu, dag. 13. október 2017, skýrsla vegna ástandsskoðunar, dags. 16. september 2017 og tölvupóstsamskipti. Í kvörtun eru gerðar athugasemdir við starfshætti fasteignasölnnar [C] vegna sölu á fasteigninni að [X] og kemur þar fram að kvartandi telji sig ekki hafa fengið fullnægjandi upplýsingar varðandi byggingarstig fasteignarinnar auk þess sem athugasemdir eru gerðar við upplýsingar í söluyfirliti sem voru að mati kvartanda ófullnægjandi og rangar. Þá hafi ekki verið upplýst um galla á fasteigninni.

Þá bárust eftirlitsnefnd viðbótarupplýsingar frá kvartanda með tölvuskeyti, dags. 8. nóvember og 15. nóvember 2017. Meðfylgjandi viðbótarupplýsingum var að finna bréf frá lögmanni seljenda, dags. 13. október 2017.

Hinn 31. október 2017 óskaði eftirlitsnefnd eftir andmælum og frekari gögnum frá hlutaðeigandi fasteignasölum. Andmæli [F] hdl. f.h. hlutaðeigandi fasteignasala, bárust eftirlitsnefndinni hinn 14. nóvember 2017. Meðfylgjandi andmælum var skjalagerð vegna sölunnar, samningur um sölubjónustu fasteignasala og kaupsamningsuppgjör, dags. 13. júní 2017. Í ljósi fyrirbyggjandi andmæla voru þau send kvartanda til upplýsinga og eftir atvikum frekari athugasemda með bréfi eftirlitsnefndar, dags. 3. janúar 2018. Hinn 16. janúar 2018 bárust eftirlitsnefnd viðbótarathugasemdir kvartanda. Þá aflaði eftirlitsnefnd einnig opinberra gagna. Afsal vegna eignarinnar að [X] hefur ekki farið farið fram samkvæmt opinberum upplýsingum.

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 fasteigninni að [X]. Um er að ræða parhús ásamt bílskúr með sérstöku fastanúmeri. Var kaupsamningur undirritaður hinn 13. júní 2017.

Samkvæmt erindi kvartanda, sem eftirlitsnefnd móttók hinn 11. október 2017, er kvartað undan starfsháttum starfsmanna fasteignasölunnar [C] við sölumeðferð fasteignarinnar. Af erindi kvartanda má ráða að kvartandi telji sig ekki hafa fengið fullnægjandi upplýsingar er lúta að framkvæmd lokaúttektar á eigninni, en ekki hafi þess verið getið í kaupsamning að lokaúttekt hefði ekki farið fram.

Í kvörtun kemur fram að kaupendur telji að seljendur eigi að sjá um framkvæmd lokaúttektar. Telur kvartandi að starfsmenn hlutaðeigandi fasteignasölu hafi ekki liðsinnt þeim nægjanlega hvað þetta varðar og kaupendum hafi ekki verið það kynnt sérstaklega hvað felist í skráningu byggingarstigs í skjalagerð vegna fasteignarinnar, hvorki við undirritun á sölufirliti né við undirritun kauptilboðs. Þá segir í kvörtun að ekki hafi verið upplýst um galla á fasteigninni sem felist í leka inn í vegg en um leyndan galla sé að ræða.

Samkvæmt kvörtun kemur ekkert fram á sölufirliti um meinta galla á fasteigninni. Skráður skoðunarmaður samkvæmt sölufirliti er [E], sölumaður fasteignarinnar. Um byggingarstig segir á fyrirbyggjandi sölufirliti, prentað dags. 23. maí 2017:

*„Byggingarstig samkv. Þjóðskrá Íslands: 4 – Fokheld bygging. Matsstig samk. Þjóðskrá Íslands: 7“.*

Á fyrirbyggjandi kauptilboði, dags. 24. maí 2017, er ekki getið sérstaklega um byggingarstig eignarinnar en þar er að finna ákvæði þess efnis að aðilar kauptilboðsins hafi kynnt sér og áritað sölufirlit fasteignarinnar og það skoðist sem hluti kauptilboðs.

Samkvæmt erindi kvartanda var það ekki fyrr en við undirritun kaupsamnings, dags. 13. júní 2017, sem byggingarstig eignarinnar kom til tals. Kaupendur hafi við það tilefni gert athugasemdir við skráninguna og spurt hvað í henni felist en fengið þau svör frá hlutaðeigandi fasteignasala, [B] lfs., að allir væru sammála um að eignin væri fullbúin, enda seljandi búin að

búa þar um árabíl. Í kvörtun eru jafnframt gerðar athugasemdir er varða löggildingu [B] en samkvæmt kvartendum var hann ekki að finna á lista sýslumanns yfir aðila með löggildingu. Við nánari skoðun eftirlitsnefndar á þessu atriði kom í ljós að viðkomandi fasteignasali er skráður á lista sýslumanns undir nafninu [...] og hefur því hlotið löggildingu. Eftirlitsnefnd tekur fram að þar er hlutaðeigandi fasteignasali jafnframt skráður með starfstöð hjá [...] og er það, ásamt því nafni sem skráð er á listann, til þess fallið að valda misskilningi sem þessum.

Kaupsamningur, dags. 13. júní 2017, liggur fyrir í málinu. Er þar vísað til byggingar- og matsstigs eignarinnar á þann hátt að tilgreindur er bókstafarurinn B og talan 4 þar undir hvað varðar bæði fastanúmer parhússins, þ.e. fasteign og bílskúr, og bókstafurinn M og talan 7 þar undir hvað varðar bæði fastanúmer parhússins.

Samkvæmt kvörtun urðu kaupendur varir við ýmsa galla á eigninni eftir afhendingu sem kaupendur tilkynntu starfsmönnum hlutaðeigandi fasteignasölum um, ásamt því að spyrjast frekar um gang mála varðandi framkvæmd lokaúttektar en fátt hafi verið um svör samkvæmt kvartanda.

Síðar hafi komið í ljós að skráður byggingarstjóri eignarinnar hefði ekki réttindin lengur og ætlaði sér því ekki að framkvæma lokaúttekt á fasteigninni.

Að lokum kemur fram í kvörtun að kvartandi telji starfsmenn hlutaðeigandi fasteignasölu hafi leynt upplýsingum eða í öllu falli ekki staðið að fullnægjandi öflun upplýsinga er varða fasteignina. Þá hafi hagsmunum kaupenda ekki verið gætt við sölumeðferðina.

Eftirlitsnefnd bærust viðbótargögn frá kvartanda hinn 8. nóvember 2017, meðfylgjandi var að finna bréf lögfræðings seljenda fasteignarinnar þar sem kröfum kaupenda á hendur seljendum er hafnað. Eftirlitsnefnd móttók einnig tölvupóst frá kvartanda hinn 15. nóvember 2017, þar sem fram kemur að byggingarstjórinn sem skráður er á fasteigninna hafi misst réttindi sín og ekki verið tryggður síðan árið 2010.

Andmæli [F] hdl., f.h hlutaðeigandi fasteignasala, bærust eftirlitsnefndinni hinn 14. nóvember 2017. Þar er sjónarmiðum kvartanda alfarið hafnað. Um byggingarstig fasteignarinnar segir í andmælum að í söluþingliti standi skýrum stöfum að byggingarstig samkvæmt Þjóðskrá Íslands sé 4 og að um foheldu byggingu sé að ræða á matstigi 7. Þá er tekið fram að bæði seljandi og kaupandi undirrituðu söluþinglitið áður en kaupþilboð var undirritað. Þá hafi í kaupþilboði, dags. 24. maí 2017, verið gerður fyrirvari um nánari skoðun sem kaupandi hafi nýtt sér ásamt því að fá aðra aðila til að skoða eignina með sér. Þá sé hvergi tekið fram að lokaúttekt hafi farið fram.

Ennfremur kemur fram í andmælum hlutaðeigandi fasteignasala að í ljós hafi komið að byggingarstjóri hússins hafi misst réttindin á byggingartíma þess. Eftir að það hafi orðið ljóst hafi hlutaðeigandi fasteignasala haft milligöngu um fundi milli kaupenda og seljenda og leitast við að miðla málum. Þá hafi hlutaðeigandi fasteignasala tilnefnt aðila til að skoða húsið og tekið að sér að útvega úttektaraðila.

Í ljósi fyrirbyggjandi andmæla hlutaðeigandi fasteignasala, þar sem athugasemdum kvartanda var alfarið mótmælt, voru andmælin send kvartanda með bréfi eftirlitsnefndar, dags. 3. janúar 2018, til upplýsinga og eftir atvikum til frekari athugasemda. Þá var einnig leitað eftir afstöðu kvartanda til þess hvort sátt hafi komist á um umkvörtunarefnið.

Frekari athugasemdir kvartanda bærust eftirlitsnefnd hinn 16. janúar 2018, þar sem fram kom ósk um að málinu væri áframhaldið þar sem kaupendur væru enn ósátt við vinnubrögð

fasteignasölnunnar. Í viðbótarathugasemdum er því einnig mótmælt að kaupendur hafi skoðað eignina með öðrum eftir undirritun kauptilboðs. Þá eru sjónarmið sem fram koma í kvörtun ítrekuð.

Með vísan til framangreinds, og með hliðsjón af 4. mgr. 19. gr., sbr. 20. gr. fsl. er úrlausnarefni máls þessa hvort hlutaðeigandi fasteignasala hafi brugðist skyldum sínum skv. lögum nr. 70/2015, þar sem kvartendur telji að upplýsingar um eignina, sem fram komu í söluyfirliti hafi verið rangar, eignin hafi verið haldin göllum ásamt því sem kaupendur hafi ekki verið upplýst um framkvæmd lokaúttektar.

#### **D. Lagareglur.**

Í lögum um sölu fasteigna og skipa, nr. 70/2015 (fsl.), sbr. og reglugerðir settar með stoð í þeim, er fjallað um réttarstöðu fasteignasala, störf og starfshætti, þ.á.m. þau verkefni sem fasteignasala ber að sinna lögum samkvæmt.

Í 2. gr. laganna segir að þeim einum sé heimilt að hafa milligöngu fyrir aðra um kaup, sölu eða skipti á fasteignum eða skráningarskyldum skipum sem hafa til þess löggildingu sýslumanns.

Óheimilt er fasteignasala að fela öðrum að vinna þau störf sem löggildingin hans tekur til nema um sé að ræða annan fasteignasala sem hefur ábyrgðartryggingu. Fasteignasali ber skaðabótaábyrgð á tjóni sem þeir valda er starfa í hans þágu við fasteignasöluna, sbr. 6. gr. fsl.

Í 2. mgr. 8. gr. fsl. kemur fram að fasteignasala beri sjálfum að sinna þeim verkefnum sem löggilding hans nær til og ákvæði II. kafla laganna taka til. Honum er þó heimilt að fela einstaklingum sem starfa hjá honum eða félagi hans um fasteignasölu einstök afmörkuð verkefni. Honum er þó aldrei heimilt að fela öðrum eftirfarandi verkefni: alla meginskjalagerð, svo sem samningu söluumboð, gerð söluyfirlits, tilboðsgerð, kaupsamningsgerð og afsalsgerð, ráðgjöf til kaupanda og seljanda, setu á fundi þar sem kaupandi eða seljandi undirritar skjöl, gerð verðmats, skoðun fasteignar og fjárhagslegt uppgjör.

Samkvæmt ákvæði til bráðabirgða IV í lögum um sölu fasteigna og skipa gátu aðilar sem 1. júlí 2015 höfðu starfað sem sölumenn fasteigna í meira en 20 ár, og náð höfðu 50 ára aldri, hlotið skráningu á undanþágulista sölumanna. Að framangreindum skilyrðum uppfylltum er viðkomandi aðila heimilt að sinna nánar tilgreindum verkefnum og eru þau tæmandi talin í ákvæðinu sem eftirfarandi:

- a. að aðstoða fasteignasala við gerð söluyfirlits,
- b. að aðstoða fasteignasala við gerð kauptilboðs,
- c. að sýna fasteign enda liggi fyrir samþykki seljanda þar að lútandi,
- d. að aðstoða fasteignasala við gerð fjárhagslegs uppgjör.

Í 11. gr. fsl. er fjallað um efni söluyfirlits. Fram kemur í c-lið 2. mgr. 11. gr. að auk almennrar lýsingar á fasteign skuli koma fram á söluyfirliti, upplýsingar um ástand eignar og einstakra hluta hennar, þar á meðal um galla sem seljanda og/eða fasteignasala er kunnugt um á eign. Samkvæmt g-lið 2. mgr. 11. gr. fsl. skal koma fram á söluyfirliti, upplýsingar um afhendingarástand eignar sem seld er ófullgerð. og skal það vera í samræmi við staðla sem út eru gefnir af opinberum stofnunum er annast byggingarrannsóknir eða byggingareftirlit.

Í 12. gr. fsl. kemur fram að fasteignasali skuli afla upplýsinga sem fram eiga að koma í söluyfirliti. Skal hann sækja upplýsingar í opinberar skrár og skýrslur ef unnt er, en ástand

fasteignar, gerð hennar og búnað sem fylgja á við sölu skal hann kynna sér af eigin raun. Fasteignasali ber ábyrgð á því ef upplýsingar í söluyfirliti reynast rangar eða ófullnægjandi, enda sé um að kenna gáleysi hans eða þeirra er starfa í hans þágu.

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

Í 15. gr. fsl. kemur fram að fasteignasali skuli gæta hagsmuna kaupanda og seljanda. Fasteignasali skal í hvívetna leysa af hendi störf sín svo sem góðar viðskiptavenjur og 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 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, kaupþilboði, 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 kaupþilboð. Fasteignasala ber að halda og sitja fundi seljanda við kaupanda við gerð kaupþilboðs og kaupsamnings og staðfesta skjölin með undirritun sinni. Vottun fasteignasala á undirritun seljanda og kaupanda á kaupþilboði eða kaupsamningi telst nægileg staðfesting viðkomandi skjala af hans hálfu.

Í 19. gr. fsl. er fjallað um hlutverk eftirlitsnefndar. Eftirlitsnefnd fasteignasala skal hafa eftirlit með því að fasteignasalar starfi í samræmi við ákvæði laga þessara og reglugerða sem settar eru samkvæmt þeim, aðrar réttarreglur sem þýðingu hafa fyrir störf fasteignasala og góðar venjur í fasteignasölu. Þá kemur fram í 4. mgr. 19. gr. fsl. að eftirlitsnefnd fasteignasala skuli jafnframt taka á móti kvörtunum ef kaupandi eða seljandi fasteignar sem eigendaskipti hafa orðið að fyrir milligöngu fasteignasala, telur að fasteignasali hafi valdið sér tjóni með brotum á starfsskyldum sínum eða krafist eða fengið greiða þóknun sem hann átti ekki rétt á. Kvörtun frá kaupanda eða seljanda skal berast eftirlitsnefndinni innan árs frá því að þóknunar var krafist eða hún greidd eða frá því að þeim er kvörtun sendir varð eða mátti vera ljóst að hann varð fyrir tjóni af völdum fasteignasala.

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

Hinn 26. október 2016 tók í gildi reglugerð nr. 931/2016 um eftirlitsnefnd fasteignasala. Samkvæmt 3. mgr. 12. gr. reglugerðarinnar er skoðun eftirlitsnefndar bundin við störf

fasteignasala og leysir hún því ekki úr ágreiningi sem kann að vera milli kaupenda og seljenda fasteignar.

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

Eftirlitsnefnd hefur yfirfarið fyrirbyggjandi gögn málsins, andmæli hlutaðeigandi fasteignasala og viðbótarathugasemdir kvartanda. Líkt og rakið hefur verið lítur úrlausn þessa máls að því að kvartandi telur að upplýsingar um eignina, sem fram komu í söluþyrilfirliti hafi verið rangar, eignin hafi verið haldin göllum ásamt því sem kaupendur hafi ekki verið upplýst um framkvæmd lokaúttektar.

Hvað varðar þann þátt kvörtunar sem varðar byggingarstig fasteignarinnar tekur eftirlitsnefnd fram að samkvæmt fyrirbyggjandi söluþyrilfirliti, undirrituðu af kaupanda og seljanda, er byggingarstigi lýst á eftirfarandi hátt:

*„Byggingarstig samkv. Þjóðskrá Íslands: 4 – Fokheld bygging. Matsstig samk. Þjóðskrá Íslands: 7“.*

Er sú skráning í samræmi við öflun eftirlitsnefndar á opinberum upplýsingum frá CreditInfo, þar sem byggingarstig fasteignarinnar er skráð 4 og matstig fasteignarinnar er skráð 7. Er því ljóst að fyrirbyggjandi söluþyrilfirlit er í samræmi við opinberar upplýsingar hvað byggingar- og matsstig varðar. Þá er að finna ákvæði í kaupsamningi, dags. 24. maí 2017, þess efnis að undirritað söluþyrilfirlit skoðist sem hluti af kaupsamningnum ásamt því sem byggingar og matsstig eignarinnar eru einnig tilgreind á fyrirbyggjandi kaupsamningi, dags. 13. júní 2017. Telur eftirlitsnefnd ekki tilefni til að gera athugasemdir við skjalagerð hvað þennan þátt kvörtunar varðar.

Í fyrirbyggjandi kvörtun eru gerðar athugasemdir við atriði er varða framkvæmd lokaúttektar á fasteigninni. Af kvörtun má ráða að deilt sé um hverjum beri að sjá um þá framkvæmd ásamt því að fá byggingarstjóra skráðan fyrir verkinu en sá aðili sem skráður var hafi ekki lengur réttindi og hyggist ekki endurnýja þau. Af andmælum hlutaðeigandi fasteignasala má ráða að starfsmenn fasteignasölnunnar hafi hlutast til um að hafa milligöngu um fundi milli kaupenda og seljanda hvað þetta atriði varðar og leitast við að miðla málum. Þá hafi hlutaðeigandi fasteignasala einnig hlutast til um að tilnefna aðila til að skoða húsið og tekið að sér að útvega úttektaraðila. Hefur því ekki verið andmælt af hálfu kvartanda.

Með vísan til framangreinds verður ekki annað ráðið af gögnum málsins að hlutaðeigandi fasteignasali hafi fullnægt upplýsingaskyldu sinni eftir bestu vitund og til samræmis við ákvæði laga nr. 70/2015, ásamt því að leitast við að gæta hagsmuna beggja aðila, sbr. 15. gr. og 16. gr. fsl., sbr. m.a. haldið fundi með aðilum. Er það niðurstaða eftirlitsnefndar að kaupandi hafi ekki orðið fyrir tjóni sem rekja megi til brota fasteignasalans á starfskyldum sínum. Með vísan til umkvörtunarefnis í málinu verður því ekki talið að hlutaðeigandi fasteignasali hafi gerst brotlegur við ákvæði laga nr. 70/2015.

Hvað varðar önnur umkvörtunarefni 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 fyrirkomulagi vegna framkvæmdar lokaúttektar, án þess að það hafi í för með sér brot á starfskyldum 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. Bendir eftirlitsnefndi á að réttur aðila og úrræði í þeim efnum er verndaður af ákvæðum laga um fasteignakaup, nr. 40/2002. Er

fyrirnefnt ákvæði reglugerðarinnar til samræmis við afmörkun á valdsviði eftirlitsnefndar eins og það hefur verið túlkað m.t.t. ákvæða laga nr. 70/2015.

Hvað varðar störf [E] sölumanns fasteignasölnunnar og mögulegrar aðkomu hans að milligöngu um sölu fasteignarinnar tekur eftirlitsnefndin fram að samkvæmt fyrirbyggjandi gögnum er hann skráður skoðunarmaður samkvæmt fyrirbyggjandi söluyfirliti og vottar hann jafnframt fyrirbyggjandi kauptilboð, dags. 24. maí 2017. Af fyrirbyggjandi kvörtun má enn fremur ráða að [E] hafi að mestu annast samskipti við kaupendur vegna sölnunnar.

Samkvæmt gögnum eftirlitsnefndar fékk [E] útgefna undanþágu sölumanna samkvæmt ákvæði til bráðabirgða IV í lögum um sölu fasteigna og skipa, nr. 70/2015, hinn 9. júní 2016. Viðkomandi hefur frá því tímamarki hefur formlegar heimildir að lögum til að sinna afmörkuðum verkefnum sem talin eru upp með tæmandi hætti í lögum nr. 70/2015. Eru þau verkefni unnin á ábyrgð og undir yfirliti þess fasteignasala er undirritar umsóknina, í þessu tilvik er skráður ábyrgðarmaður [A] lfs. Við afgreiðslu á þessu máli verður þessi þáttur ekki tekinn til frekari skoðunar, enda snýr álit þetta eingöngu að því hvort fasteignasali hafi með brotum á starfsskyldum sínum valdið kaupanda eða seljanda tjóni og/eða fengið greidda þóknun sem hann átti ekki rétt á. Tekin hefur verið afstaða til hvoru tveggja í áliti þessu. Eftirlitsnefnd tekur þó fram að það er litið alvarlegum augum af hálfu eftirlitsnefndar ef starfsemi fasteignasala reynist með þeim hætti að sölufulltrúum séu falin verkefni sem löggiltum fasteignasölum einum er heimilt að inna af hendi samkvæmt lögum. Vísendingar um slíkt kunna jafnframt að gefa ástæðu til frumkvæðiseftirlits af hálfu nefndarinnar á grundvelli 4. mgr. 21. gr. fsl.

Í 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.

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 ávallt 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