

Eftirlitsnefnd fasteignasala

Reykjavík, 9. nóvember 2018.

Efni: Afgreiðsla eftirlitsnefndar í tengslum við sölu á fasteign að [X](mál nr. K-004-18).

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 er það, auk kvartenda, [A] lfs. hjá [B] fasteignasölu.

B. Málsmæðferð eftirlitsnefndar og gagnaöflun.

Eftirlitsnefnd fasteignasala móttók kvörtun frá [C] f.h. [D] og [E] (hér eftir nefnd „kvartendur“), hinn 30. janúar 2018 og var málinu gefið númerið K-004-18 í málaskrá nefndarinnar. Kvörtunin lýtur að starfsháttum [B] fasteignasölu við milligöngu um sölu fasteignarinnar að [X] þar sem kvartendur eru tilgreindir sem kaupendur eignarinnar.

Meðfylgjandi kvörtun var einnig greiðslukvittun, dags. 18. janúar 2018, 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 fyrirbyggjandi kvörtun má ráða að gerðar séu athugasemdir við starfshætti [B] fasteignasölu, nánar tiltekið starfshætti [A] lfs. Samkvæmt kvörtun og öðrum fyrirbyggjandi gögnum má ráða að [A] lfs. hafi annast um milligöngu um sölu á fasteigninni og afmarkast því aðild í málinu að henni.

Í kvörtun eru gerðar athugasemdir við starfshætti fasteignasölnnar [B]. Nánar tiltekið beinist kvörtun gegn [A] lfs., sem hafi annaðist sölumæðferð fasteignarinnar og vottað auk annarra kautilboð vegna fasteignarinnar dags. 29. júní 2017. Í kvörtun kemur fram að kvartandi telji að hlutaðeigandi fasteignasali hafi ekki upplýst kvartendur um galla á fasteigninni, vanrækt skoðunarskyldu sína og ekki veitt kvartendum fullnægjandi upplýsingar um ástand fasteignarinnar í söluþingliti. Nánar tiltekið hafi hlutaðeigandi fasteignasali ekki upplýst kvartendur um að þak fasteignarinnar læki og að parket af annarri gerð hefði verið bætt í parket á gólfi fasteignarinnar að hluta. Hvorki hafi verið getið um þessa galla í söluþingliti, dags. 29. júní 2017, né kaupsamningi dags. 9. ágúst 2017.

Hinn 14. mars 2018 móttók eftirlitsnefndin andmæli hlutaðeigandi fasteignasala auk sölufirlits um fasteignina að [X], kauptilboð, dags. 29. júní 2017, kaupsamning, dags. 9. ágúst 2017, afsal, dags. 17. október 2017, lögskilauppgjör dags. 17. október 2017 og samkomulag kaupenda og seljenda vegna [X] um afslátt af kaupverði, dags. 17. október 2017. Hinn 13. apríl 2018 sendi eftirlitsnefnd kvartendum andmæli hlutaðeigandi fasteignasala til upplýsinga og/eða eftir atvikum til frekari athugasemda. Eftirlitsnefnd móttók viðbótarathugasemdir kvartanda hinn 20. apríl 2018.

Að lokinni yfirferð fyrirbyggjandi gagna taldi eftirlitsnefnd málið nægilega upplýst og að unnt væri að taka málið til afgreiðslu.

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 kvartendur festu kaup á fasteign að [X] og samkvæmt kvartendum annaðist [A] lfs. hjá fasteignasölu [B] milligöngu um sölu fasteignarinnar auk [F] skoðunarmanns fasteignarinnar.

Kaupsamningur var undirritaður að hálfu aðila hinn 9. ágúst 2017 og vottar [G] lfs. hjá fasteignasölu [B] kaupsamninginn. Í kvörtun kemur fram að skömmu eftir afhendingu eignarinnar hinn 15. september 2017 hafi komið í ljós gallar á fasteigninni sem hafi lýst sér fyrst og fremst þannig að þak fasteignarinnar læki auk þess að parket af annarri gerð hafi verið bætt í gólf fasteignarinnar að hluta. Kvartendur hafi í kjölfarið fengið [H] til að framkvæma ástandsskoðun vegna galla á þaki. Greinargerð [H] hafi legið fyrir hinn 30. september 2017 og niðurstaða hennar hafi verið að þakið læki og kostnaður við viðgerð væri metinn kr. 3.150.000 m/vsk.

Kvartendur hafi því næst haft samband við seljendur fasteignarinnar og í bréfi lögmanns seljenda, dags. 16. október 2017 hafi seljendur hafnað ábyrgð á galla en í sáttaskyni veitt kvartendum kr. 350.000 afslátt af kaupverði eignarinnar og var því gengið frá lögskilauppgjöri milli kvartenda og seljenda hinn 17. október 2017 og afsal fyrir eigninni gefið út sama dag. Kvartendur telja að framangreindir gallar hafi þó verið þess eðlis að hlutaðeigandi fasteignasala hafi borið að upplýsa þá um gallana fyrir kaupin og vanræksla hlutaðeigandi fasteignasala á því hafi valdið kvartendum umtalsverðu fjártjóni enda hefðu þau ekki greitt umsamið verð fyrir fasteignina ef þau hefðu vitað af umræddum göllum á fasteigninni. Kvartendur hafi reynt sáttatilaunir við hlutaðeigandi fasteignasala og [B] fasteignasölu en hlutaðeigandi fasteignasali hafi hafnað allri ábyrgð.

Fyrirliggjandi í málinu er sölufirlit vegna fasteignarinnar að [X], prentað hinn 29. júní 2017 og undirritað af kvartendum sem kaupendum eignarinnar og öðrum seljenda. Hlutaðeigandi fasteignasali, [A] lfs, er skráð sem löggiltur fasteignasali á sölufirliti og [F] sölustjóri [B] fasteignasölu er skráður skoðunarmaður. [I] lfs. vottar undirritanir á sölufirliti. Hvergi í sölufirlitinu kemur fram að gallar séu á þaki eða parketi. Kaupsamningur vegna fasteignarinnar var undirritaður hinn 9. ágúst 2017 og er hann vottaður af [G] lfs. hjá [B] fasteignasölu. Í kaupsamningi er einnig hvergi kveðið á um umrædda galla á þaki eða parketi. Fyrirliggjandi í

málinu er einnig bréf lögmanns seljenda, dags. 16. október 2017, þar sem kröfu kvartenda um afslátt/skaðabætur af kaupverði fasteignarinnar vegna galla á fasteigninni er hafnað. Samkvæmt bréfinu er það ítrekað að seljendur hafi ekki haft upplýsingar um leka á þaki fasteignarinnar og hafi því ekki geta veitt upplýsingar um hann. Hvað varðar galla á parketi fasteignarinnar kemur fram í bréfinu að bætur á parketi í þremur herbergjum fasteignarinnar hafi ekki geta dulist kvartendum enda hafi bæturnar á parketi verið augljósar. Kvartendur sem hafi skoðað fasteignina í tvígang hafi því ekki geta dulist bæturnar í parketi við eðlilega skoðun. Að lokum kemur fram í bréfinu að seljendur ítreki tilboð þeirra um sættir í málinu um kr. 350.000 afslátt af lokagreiðslu en það tilboð sé einungis sett fram í sáttarskyni og án allrar viðurkenningar. Samkvæmt fyrirliggjandi gögnum er gengið frá lögskilauppgjöri og afsali hinn 17. október 2017 þar sem kvartendur taka tilboði seljenda um kr. 350.000 afslátt.

Hinn 27. október 2017 sendi lögmaður kvartenda áskorun til hlutaðeigandi fasteignasala og [B] fasteignasölu, þess efnis að vanræksla hlutaðeigandi fasteignasala á að upplýsa kvartendur um galla á fasteigninni hafi leitt til fjártjóns þeirra sem hlutaðeigandi fasteignasali beri ábyrgð á. Skorað var á hlutaðeigandi fasteignasala að ganga til samninga við kvartendur með það að markmiði að semja um fjárhæð skaðabóta. Hinn 17. nóvember 2017 svaraði lögmaður hlutaðeigandi fasteignasala bréfi kvartenda þar sem skaðabótaskyldu var hafnað og vísað til þess að kvartendur hafi kynnt sér ástand eignarinnar með ítarlegri skoðun og eignin hafi verið seld í því ástandi sem hún var í við kaupin. Þá kemur fram að hlutaðeigandi fasteignasali telji ósannað að eignin hafi verið haldin leyndum göllum og rangt og ósannað að hlutaðeigandi fasteignasali hafi vanrækt skyldur sínar gagnvart kvartendum. Þá er bent á að kvartendum hafi ekki geta dulist ástand gólfefna við skoðun á eigninni. Þá er einnig vísað til samkomulags kvartenda og seljenda um afslátt af kaupverði eignarinnar vegna ætlaðra galla vegna leka í þaki og ástands gólfefna.

Andmæli hlutaðeigandi fasteignasala bárust nefndinni hinn 14. mars 2018 og undirritar [J] hrl. andmælin f.h. [A] lfs. hjá [B] fasteignasölu.

Í andmælum hlutaðeigandi fasteignasala kemur fram að hlutaðeigandi fasteignasali hafi ekki verið upplýstur um ætlaða galla á þaki fasteignarinnar að [X] og þeir ekki sýnilegir við skoðun hlutaðeigandi fasteignasala á eigninni. Þá kemur einnig fram að [I] lfs. hjá [B] fasteignasölu hafi skoðað eignina ásamt [F] sölustjóra hjá [B] fasteignasölu og að því loknu hafi verið gengið frá sölufirliti fasteignarinnar. Á sölufirliti fasteignarinnar var galla á þaki ekki getið enda hafi gallar ekki verið sýnilegir við skoðun á fasteigninni. Þá kemur fram í andmælum hlutaðeigandi fasteignasala að fasteignin sé byggð árið 1984 og við skoðun hafi ekki verið að sjá að húsið væri í verra ástandi en vænta mætti af svo gömlu húsi. Ekki hafi verið tilefni til að geta þess í sölufirliti að klæðning hússins væri farin að veðrast enda hafi ástand klæðningar verið augljóst við skoðun og jafnframt upplýst að húsið væri ekki nýbyggt. Einnig var tekið fram að ekki hafi verið sýnilegt við skoðun fasteignasala á fasteigninni að klæðning væri skemmd sökum vatnsleka líkt og greini í óstaðfestri greinargerð [H]. Í andmælum hlutaðeigandi fasteignasala er tekið fram að loft hússins hafi verið tekin niður og vart væri manngengt á lofti hússins. Hlutaðeigandi fasteignasala hafi vitað að seljendur nýttu loftið að einhverju leyti sem geymslurými en aðgangur hafi ekki verið upp á niðurtekið loft hússins og af þeim sökum hafi engin sérstök skoðun verið gerð á innviðum þaks hússins.

Í andmælum hlutaðeigandi fasteignasala kemur ennfremur fram að kvartendur hafi skoðað húsið rækilega fyrir kaupin og þeim hafi því verið fullkunnugt um ástand eignarinnar, m.a. um að klæðning þess væri farin að veðrast. Því er einnig hafnað sem röngu að fasteignasalar [B] fasteignasölu hafi látið hjá líða að skoða eignina með sjálfstæðum hætti og ekki getið um ástand hennar í söluyfirliti. Hlutaðeigandi fasteignasali hafnar því einnig að seljandi fasteignarinnar hafi bent hlutaðeigandi fasteignasala eða öðrum fasteignasölum á [B] fasteignasölu að fara upp á niðurtekið loft hússins og skoða ástand loftsins. Seljandi hafi ekki veitt upplýsingar um ætlað ástand þaksins, auk þess hafi ekki verið aðgangur, s.s. með stiga, upp á niðurtekið loft hússins.

Í andmælum hlutaðeigandi fasteignasala er því mótmælt að [B] fasteignasala hafi brugðist skyldum sínum hvað þetta varðar og er áhersla lögð á að gólfefni fasteignarinnar hafi að sjálfsögðu verið sýnilega kvartendum og þeim augljós við skoðun og kaup þeirra á fasteigninni. Tekið er fram að ekki sé um galla að ræða og engin ástæða hafi því verið til að geta sérstaklega til um gólfefni sem blasi við öllum sem í eignina komi. Hlutaðeigandi fasteignasali bendir þá einnig á að í samkomulagi um afslátt sem kvartendur gerðu við seljendur fasteignarinnar hafi komið fram að kröfur kvartenda séu að fullu efnar og þeir skuldbindi sig til að gera engar frekari kröfur á hendur seljendum vegna ætlaðra galla á eigninni. Hlutaðeigandi fasteignasali telur að samkomulagið staðfesti að ætlaðir gallar séu óverulegir og jafnframt að kvartendur hafi ekki talið ástæðu til að beina kröfum að fasteignasölunni.

Frekari athugasemdir kvartanda bárust eftirlitsnefnd hinn 20. apríl 2018, þar eru gerðar athugasemdir við andmæli hlutaðeigandi fasteignasala. Í fyrsta lagi er tekið fram að ekki liggi fyrir hvernig hlutaðeigandi fasteignasali geti fullyrt að varla sé manngengt á lofti hússins á sama tíma og því er haldið fram af hans hálfu að ekki sé aðgangur að loftinu. Jafnframt er tekið fram að lofthæð frá mæni hússins og að gólfi sé rúmlega tveir metrar á loftinu og full lýsing sé í rýminu. Telja kvartendur að þetta styðji málalítilbúnað sinn um að hlutaðeigandi fasteignasali hafi látið hjá líða að skoða loft hússins með sjálfstæðum hætti í því skyni að afla fullnægjandi upplýsinga um eignina. Í öðru lagi er því mótmælt sem fram hafi komið í andmælum hlutaðeigandi fasteignasala að gólfefni hafi verið sýnilegt og augljóst kaupendum við skoðun þeirra og kaup á eigninni en umrædd gólfefni hafi verið staðsett undir skápum og því skeytt við annað parker í öllum svefnherbergjum hússins. Kvartendur hafi séð að parket var lagt undir skápinn en ekki að honum og hafi því gert ráð fyrir því að sama gólfefni væri að finna undir skápnum. Annað hafi komið á daginn eftir afhendingu eignarinnar.

Lýtur ágreiningsefni máls þessa að því að hvort hlutaðeigandi fasteignasali hafi vanrækt að upplýsa kvartendur um galla á fasteigninni að [X] sem þau voru kaupendur að. Annars vegar með því að hafa vanrækt að skoða loft fasteignarinnar að [X] og geta um leka á þaki fasteignarinnar í söluyfirliti. Hins vegar að hafa ekki getið um galla á parketi í svefnherbergjum fasteignarinnar þar sem öðru parketi hafði verið skeytt við annað parket.

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

Samkvæmt 1. mgr. 11. gr. fsl. skal fasteignasali gæta þess vandlega að á söluyfirliti komi fram öll grundvallaratriði um eiginleika og ástand eignarinnar sem, ásamt skoðun kaupanda á eign þegar við á, má ætla að geti verið grundvöllur ákvörðunar hans um hvort hann kaupir eignina og hvaða verð hann er tilbúinn að greiða fyrir hana. 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 1. mgr. 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 skuli hann kynna sér af eigin raun. Í 2. mgr. 12. gr. fsl. kemur fram að fasteignasali beri ábyrgð á því ef upplýsingar í söluyfirliti reynist rangar eða ófullnægjandi, enda sé um að kenna gáleysi hans eða þeirra er starfa í hans þágu. Þá kemur fram í 3. mgr. 12. gr. fsl. að skylda seljanda til að veita upplýsingar samkvæmt lögum um fasteignakaup sé óháð skyldum fasteignasala samkvæmt lögnum.

Í 15. gr. fsl. kemur fram að fasteignasali skuli gæta hagsmuna kaupanda og seljanda. Fasteignasali skal í hvívetna leysa af hendi störf sín svo sem góðar viðskiptavenjur og siðareglur bjóða. Hann skal liðsinna báðum aðilum, seljanda og kaupanda, og gæta réttmætra hagsmuna þeirra. Hann skal einnig gæta þess að aðila séu eigi settir ólögmætir, ósanngjarnir eða óeðlilegir kostir í samningum.

Í 16. gr. fsl. kemur fram að fasteignasala er skylt að annast alla skjalagerð við sölu fasteigna og skal geta þess í skjölunum, þar á meðal söluyfirliti, kauptilboði, kaupsamningi, afsali, veðbréfi og skuldabréfi, hver samið hafi. Skal nafn fasteignasala koma fram svo eigi verði um villst. Öll skjalagerð og 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 kauptilboð. Fasteignasala ber að halda og sitja fundi seljanda við kaupanda við gerð kauptilboðs og kaupsamnings og staðfesta skjölin með undirritun sinni. Vottun fasteignasala á undirritun seljanda og kaupanda á kauptilboði eða kaupsamningi telst nægileg staðfesting viðkomandi skjala af hans hálfu.

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

eða frá því að þeim er kvörtun sendir varð eða mátti vera ljóst að hann varð fyrir tjóni af völdum fasteignasala.

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

Hinn 26. október 2016 tók í gildi reglugerð nr. 931/2016 um eftirlitsnefnd fasteignasala. Samkvæmt 3. mgr. 12. gr. reglugerðarinnar er skoðun eftirlitsnefndar bundin við störf fasteignasala og leysir hún því ekki úr ágreiningi sem kann að vera milli kaupenda og seljenda fasteignar.

E. Niðurstaða og álit eftirlitsnefndar.

Eftirlitsnefnd hefur yfirfarið fyrirliggjandi gögn málsins og andmæli hlutaðeigandi fasteignasala. Líkt og rakið hefur verið lýtur ágreiningsefni máls þessa að því að hvort hlutaðeigandi fasteignasali hafi vanrækt að upplýsa kvartendur um galla á fasteigninni að [X] sem þau voru kaupendur að. Annars vegar með því að hafa vanrækt að skoða loft fasteignarinnar að [X] og geta um leka á þaki fasteignarinnar í söluyfirliti. Hins vegar að hafa ekki getið um galla á parketi í svefnherbergjum fasteignarinnar þar sem parketi af annarri tegund hafði verið skeytt við megin gólfparket.

Hvorki í söluyfirliti fasteignarinnar, prentað hinn 29. júní 2017, né kaupsamningi kvartenda og seljenda, dags. 9. ágúst 2017, er getið um umrædda galla á fasteigninni. Söluyfirlit fasteignarinnar er undirritað af bæði kvartendum og öðrum seljenda fasteignarinnar og vottar [I] lfs., hjá [B] fasteignasölu, söluyfirlitið. Samkvæmt fyrirliggjandi gögnum höfðu kvartendur kynnt sér og undirritað söluyfirlit fasteignarinnar og einnig seljendur hennar. Í andmælum hlutaðeigandi fasteignasala kemur fram að kvartendur hafi einnig í tvígang kynnt sér fasteignina við skoðun á henni og er þeirri staðhæfingu ekki mótmælt af hálfu kvartenda.

Hvað varðar umkvörtunarefni er snýr að leka í þaki fasteignarinnar kemur fram í andmælum hlutaðeigandi fasteignasala að [I] lfs. og [F], sölustjóri, hjá [B] fasteignasölu hafi skoðað fasteignina og í kjölfarið hafi söluyfirlit fasteignarinnar verið útbúið. Því hefur ekki verið mótmælt af hálfu hlutaðeigandi fasteignasala að hún hafi annast milligöngu um sölu fasteignarinnar sbr. og einnig skráning á söluyfirliti. Hlutaðeigandi fasteignasali beri því ábyrgð á gerð söluyfirlitsins. Í andmælum kemur einnig fram að ekki hafi verið aðgangur að lofti hússins til að skoða nánar innviði þaksins og er því hafnað af hálfu hlutaðeigandi fasteignasala er fram kom í kvörtun að seljandi hafi bent hlutaðeigandi fasteignasala að skoða loft hússins. Þá kemur fram í andmælum hlutaðeigandi fasteignasala að honum hafi verið ljóst að seljendur nýttu rýmið fyrir ofan loftaklæðningu að einhverju leyti sem geymslurými.

Samkvæmt c-lið 2. mgr. 11. gr. fsl skal í söluþfirliti koma fram, auk almennrar lýsingar á fasteign, m.a. upplýsingar um ástand eignar og einstakra hluta hennar, þar á meðal um galla sem seljanda og/eða fasteignasala er kunnugt um á eign. Samkvæmt 1. mgr. 12. gr. fsl. skal fasteignasali afla upplýsinga sem fram eiga að koma í söluþfirliti. Fram kemur að hann skuli sækja upplýsingar í opinberar skrár og skýrslur ef unnt, en ástand fasteignar, gerð hennar og búnað sem fylgja eigi við sölu skuli hann kynna sér af eigin raun.

Eftirlitsnefndin telur í ljósi framangreinds að hlutaðeigandi fasteignasala hafi borið við skoðun á eigninni að kíkja á loft fasteignarinnar til að ganga úr skugga um ástand loftsins og geymslurýmisisins þar. Eftirlitsnefndin telur andmæli hlutaðeigandi fasteignasala um að ekki hafi verið aðgangur að lofti hússins ekki geta staðist en samkvæmt fyrirbyggjandi gögnum málsins liggur fyrir að stigi kemur neðan úr loftinu þegar það er opnað. Hlutaðeigandi fasteignasala hafi því borið að opna upp á loftið og kynna sér geymslurýmið af eigin raun. Eftirlitsnefndin telur að hlutaðeigandi fasteignasali hafi ekki sinnt þeirri ótvíræðu skyldu sinni samkvæmt 1. mgr. 12. gr. fsl. að kanna loft fasteignarinnar með viðhlítandi hætti af eigin raun, þrátt fyrir vitneskju um að þar væri um geymsluloft að ræða. Samkvæmt fyrirbyggjandi gögnum málsins telur eftirlitsnefndin þó að gallar þeir, sem kvartendur telji með vísan til greinargerðar Fagmats að leitt hafi til þakleka, hafi ekki verið sýnilegir við eðlilega skoðun á loftinu. Samkvæmt þeim gögnum sem fyrir liggja hjá nefndinni telur eftirlitsnefndin að þrátt fyrir að hlutaðeigandi fasteignasali hefði skoðað loft fasteignarinnar hefði hann ekki getað séð þá galla sem um ræðir í málinu enda séu þeir ekki bersýnilegir og ekki sé auðvelt að sjá þá án sérfræðiþekkingar og náinnar/nákvæmrrar skoðunar á þakdúki.

Eftirlitsnefndin telur því að framangreint brot hlutaðeigandi fasteignasala á skoðunarskyldu sinni hafi ekki leitt til tjóns fyrir kvartendur en nefndin telur að það hefði í engu breytt um söluþfirlit fasteignarinnar þar sem hlutaðeigandi fasteignasali hafi ekki getað gert sér grein fyrir því að gallar væru á þaki fasteignarinnar við eðlilega skoðun geymsluloftinu. Verður ekki séð að brot hlutaðeigandi fasteignasala gegn 1. mgr. 12. gr. fsl. hafi valdið kvartendum tjóni, sbr. 4. mgr. 19. gr., sbr. 1. mgr. 20. gr. fsl. Hins vegar telur eftirlitsnefndin að rétt sé í ljósi þessarar niðurstöðu að hlutaðeigandi fasteignasali endurgreiði kvartendum umsýsluþóknun sem tilgreind er á kauptilboði, að fjárhæð kr. 59.520.

Hvað varðar umkvörtunarefni er snýr að því að annarri tegund af parketi hafi verið skeytt við parket í svefnherbergjum fasteignarinnar kemur fram í andmælum hlutaðeigandi fasteignasala að ástand gólfefna fasteignarinnar hafi verið kvartendum sýnilegt og augljóst. Kvartendur telja hins vegar að það hafi ekki verið sýnilegt né augljóst við skoðun á fasteigninni þar sem hið skeytta parket hafi verið undir fataskápum og það hafi ekki komið í ljós fyrr en eftir afhendingu fasteignarinnar. Fyrir liggur í málinu að parketi af annarri gerð hafði verið skeytt við parket fasteignarinnar á nokkrum stöðum í svefnherbergjum hússins.

Af fyrirbyggjandi gögnum, þ.m.t. bréfi lögmanns kvartenda til hlutaðeigandi fasteignasala dags. 27. október 2017, liggur fyrir að sá hluti parkets sem var af annarri gerð hafi verið undir skápum og því ekki sýnilegt við venjulega skoðun. Gildir það einnig um skoðun fasteignasala. Þá er hvergi í söluþfirliti kveðið á um að parket væri nýtt eða nýlega lagt. Samkvæmt c-lið 2. mgr. 11. gr. fsl. skal fasteignasali setja í söluþfirliti upplýsingar um ástand eignar og einstakra hluta hennar, þar á meðal um galla sem seljanda og/eða fasteignasala er kunnugt um á eign. Af

fyrirliggjandi gögnum verður ekki annað ráðið en að hlutaðeigandi fasteignasala hafi verið ókunnugt um ástand parkets undir skápum. Eftirlitsnefndin telur þ.a.l. ekki um brot að ræða af hálfu hlutaðeigandi fasteignasala er varðar þennan þátt umkvörtunarefnis.

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, án þess að það hafi í för með sér brot á starfsskyldum fasteignasala, að samkvæmt 3. mgr. 12. gr. reglugerðar nr. 931/2016 fellur það utan valdsviðs eftirlitsnefndar að taka afstöðu til einkaréttarlegs ágreinings milli kaupanda og seljanda svo sem í tengslum við galla á fasteign. Þó er bent á að seljendur og kaupendur gerðu með sér samkomulag hinn 17. október 2017 um afslátt af kaupverði fasteignarinnar upp á kr. 350.000 og var afsal útgefið hinn sama dag. Í samkomulagi er tekið fram að afslátturinn sé veittur af seljendum án viðurkenningar á bótaskyldu. Nánar tiltekið sé um að ræða afslátt af kaupverði vegna meints galla vegna leka í þaki og parkets.

Í ljósi þess að það er afstaða eftirlitsnefndar að falla á kröfur 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

Niðurstöður eftirlitsnefndar í kvörtunarmálum fela 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