

Eftirlitsnefnd fasteignasala

Reykjavík, 9. nóvember 2018

Efni: Erindi vegna milligöngu um sölu á fasteign að [X]. (Mál nr. K-006-18)

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/ar og kvartandi sem eiga aðild að kvörtunarmáli þessu, í þessu tilviki eru það auk kvartanda, [A] lfs. hjá fasteignasölnni [B].

B. Málsmeðferð eftirlitsnefndar og gagnaöflun.

Eftirlitsnefnd fasteignasala móttók kvörtun frá [C] (hér eftir nefndur „kvartandi“), hinn 26. febrúar 2018 og var málinu gefið númerið K-006-18 í málaskrá nefndarinnar. Kvörtunin lýtur að starfsháttum starfsmanna fasteignasölnnar [B] við milligöngu um sölu fasteignar að [X], þar sem kvartandi er tilgreindur kaupandi eignarinnar.

Meðfylgjandi kvörtun var kaupsamningur, afrit af auglýsingum úr Morgunblaðinu og söluyfirlit fasteignarinnar. Þá liggur fyrir greiðslukvittun 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 [A] lfs. hafi annast um sölumeðferðina, sbr. m.a. fyrirbyggjandi söluumboð, dags. 24. maí 2017, sbr. og fyrirbyggjandi samskipti. Þá er [A] lfs. skráður skoðunarmaður eignarinnar í söluyfirliti og má sjá af kvörtun og fyrirbyggjandi andmælum hlutaðeigandi fasteignasala að hann hafi séð að mestu um samskipti við kvartanda. Afmarkast aðild í málinu að framangreindum aðila. Í því sambandi skal tekið fram að samskiptum eftirlitsnefndar var jafnframt beint að [D] lfs. og [E], eigendum fasteignasölnnar til upplýsingar.

Í kvörtun eru gerðar athugasemdir við starfshætti fasteignasölnnar [B], nánar tiltekið starfshætti [A] lfs. Kvartandi er tilgreindur kaupandi fasteignarinnar, sem er íbúð í kjallara hússins. Af kvörtun verður ráðið að kvartandi telji að hlutaðeigandi fasteignasali hafi brugðist skyldum sínum þar sem í söluyfirlit og allri kynningu á eign hafi komið fram að hluti af séreign fasteignarinnar væri bílastæði á lóð hússins. Kom svo síðar í ljós, eftir afhendingu fasteignar, að umrætt bílastæði væri hvergi skráð í eignaskiptayfirlýsingu sem eign kjallaraíbúðar heldur væri sameign allra. Er sérstaklega tekið fram í kvörtun að bílastæði við [X] séu fá og því töluverð verðmæti fólgin í því að bílastæði í séreign fylgdi íbúðinni

Eftirlitsnefnd fasteignasala

Hinn 28. mars 2018 óskaði eftirlitsnefnd eftir andmælum og frekari gögnum frá hlutaðeigandi fasteignasölum. Andmæli og frekari gögn bárust eftirlitsnefndinni hinn 13. apríl 2018. Meðfylgjandi andmælum var skjalagerð vegna sölunnar, s.s. söluyfirlit, kauptilboð, kaupsamningur, afsal, lögskilauppgjör auk tölvupóstsamskipta.

Í ljósi fyrirbyggjandi andmæla voru þau send kvartanda til upplýsinga og eftir atvikum frekari athugasemda með bréfi eftirlitsnefndar, dags. 7. maí 2018. Hinn 15. maí 2018 bárust eftirlitsnefnd viðbótarathugasemdir kvartanda auk frekari gagna.

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 kvartendur festu kaup á fasteign að [X], kjallaraíbúð. Um var að ræða fyrstu kaup kvartanda. Fasteignasalan [B] annaðist um milligöngu um sölu fasteignarinnar.

Meðal gagna málsins er að finna auglýsingu þar sem fasteignin var auglýst á vef Morgunblaðsins, www.mbl.is. Í auglýsinguinni kemur m.a. eftirfarandi fram:

„Fasteignsalan [B] kynnir fallega og bjarta 3ja herb., 77,77 fm, íbúð á jarðhæð/kjallara í [...]. Íbúðin er björt, með góðum gluggum og lítið niðurgrafin. Sér bílastæði á lóð fyrir framan hús. Sér inngangur er í íbúð.“

Í fyrirbyggjandi söluyfirliti, sem lá til grundvallar við kaupin, kemur m.a. eftirfarandi fram:

„Fasteignasalan [B] kynnir fallega og bjarta 3ja herb. 77,7 fm íbúð á jarðhæð/kjallara í [...]. Íbúðin er björt, með góðum gluggum og lítið niðurgrafin. Sér bílastæði á lóð fyrir framan hús. Sér inngangur er í íbúð.“

Ásett söluverð í söluyfirliti er tilgreint að fjárhæð kr. 34.900.000. Skoðunarmaður er tilgreindur [A] lfs. Fyrirliggjandi söluumboð er undirritað af hálfu [A] lfs.

Kauptilboð var undirritað hinn 14. júní 2017. Samkvæmt samþykktu gagntilboði er kaupverð tilgreint að fjárhæð kr. 34.500.000. Bar kaupanda að greiða fjárhæð kr. 15.000.000 með peningum við við undirritun kaupsamnings og með nýju láni að lokinni þinglýsingu samhliða þinglýsingu kaupsamnings, fjárhæð kr. 17.500.000. Afsalsgreiðsla er svo tilgreind að fjárhæð kr. 2.000.000.

Í kauptilboðinu kemur eftirfarandi fram:

„Kvaðir og önnur eignabönd

Eignaskiptayfirlýsing sjá skjal með þinglýsingarnúmeri [...]. Lóðaleigusamningur sjá skjal með þinglýsingarnúmeri [...]. Eignarheimild seljenda sjá afsal með þinglýsingarnúmeri [...]. Aðilar kauptilboðs þessa hafa kynnt sér og áritað söluyfirlit fasteignasölnunnar og skoðast það sem hluti af kauptilboði þessu.“

Það vekur athygli eftirlitsnefndar að kauptilboðið er ekki vottað af hálfu fasteignasala.

Kaupsamningur er undirritaður hinn 28. júní 2017. Eru undirskriftir aðila vottaðar af hálfu [F] lfs. Greiðslufyrirkomulag er óbreytt og er fjárhæð kaupverðs tilgreint kr. 34.500.000. Afhendingardagur er tilgreindur 1. september 2017, eða fyrr að ósk kaupanda ef það gengur

Eftirlitsnefnd fasteignasala

eftir. Í kaupsamningi er jafnframt vísað til eignaskiptayfirlýsingar, sbr. skjal með þinglýsingarnúmeri 411-V-17406. Þá kemur m.a. eftirfarandi fram:

„Aðilar kaupsamnings þessa hafa kynnt sér og áritað söluyfirlit fasteignasölnunnar og skoðast það sem hluti af kaupsamningi þessum.“

Samkvæmt erindi kvartanda, sem eftirlitsnefnd móttók hinn 26. febrúar 2018, er kvartað undan því að hlutaðeigandi fasteignasalar hafi brugðist skyldum sínum með vísan til þess að í söluyfirliti komi fram rangar upplýsingar. Telja kvartendur að fasteignasali beri sjálfstæða skyldu til að afla þeirra upplýsinga sem fram eiga að koma í söluyfirliti úr opinberum skráum Vísa kvartendur til 1. – 2. mgr. 12. gr. laga nr. 70/2015. Telja kvartendur að þau hafi út frá söluyfirliti talið að bílastæðið væri séreign íbúðarinnar. Síðar hafi svo komið í ljós að það væri hvergi skráð í eignaskiptayfirlýsingu sem séreign og því væri umrætt stæði sameign allra íbúa [X]. Kemur m.a. eftirfarandi fram:

„Fyrstu kynni okkar af [A] voru í opnu húsi á eigninni. Þar minntist hann á að það væri bílastæði fyrir framan íbúðina. [G], seljandi fasteignarinnar, var viðstaddur opna húsið og sagði okkur frá því að þau í kjallaranum notuðu þetta stæði alltaf, nema það hafði komið fyrir að ótengdir aðilar sem búa ekki í [X] hefðu lagt stundum í stæðið í leyfisleysi. Því höfðu [G] og konan hans fengið leyfi annarra íbúa [X] fyrir því að merkja stæðið sem einkabílastæði, svo enginn annar myndi nota það.“

Okkur datt aldrei annað í hug en að þetta bílastæði væri partur af séreign fasteignarinnar. Það var ekki fyrr en við vorum flutt inn um miðjan september, 2017, að annar bíll lagði reglulega í stæðið. Sá bíll er í eigu fólksins sem býr í risibúð [X]. Við spurðum þau nánar út í stæðið og kom þá í ljós að þetta bílastæði væri hvergi skráð í eignaskiptayfirlýsingu sem eign kjallaraíbúðarinnar, og væri því sameign allra íbúa [X]. Það reyndist vera rétt. Bílastæði við [X] eru fá og því töluverð verðmæti fólgin í því að bílastæði í séreign fylgdi íbúðinni. Af ofangreindu er því ljóst að við höfum orðið fyrir fjárhagslegu tjóni vegna þeirra röngu upplýsinga sem seljendur og fasteignasalan veittu okkur áður en kaupin voru frágengin.“

Ennfremur kemur fram að þau telji sig hafa orðið fyrir tjóni sem nemur fjárhæð kr. 875.000. Eftirlitsnefndin tekur fram að engin gögn voru meðfylgjandi sem rökstutt gætu framangreinda fjárhæð. Kvartendur upplýsa einnig að þau hafi samið við seljendur um afslátt að fjárhæð kr. 200.000. Krefjast kvartendur þess að fasteignasalan [B] greiði það sem eftir stendur af fjártjóninu, þ.e.a.s. fjárhæð kr. 675.000. Eftirlitsnefndin tekur fram að samkvæmt opinberum upplýsingum, dags. 6. nóvember 2018, hefur afsal ekki verið gefið út til kvartanda.

Andmæli bárust eftirlitsnefndinni hinn 13. apríl 2018, undirrituð af hálfu [F] lögmanns og lfs. Kemur fram að [A] lfs., [D] lfs. og [E] lfs. hafi falið [F] að svara kvörtun.

Í andmælum hlutaðeigandi fasteignasala kemur eftirfarandi fram:

„Við undibúning söluférlis kjallaraíbúðar að [X] kveður [A] að seljendur hafi viljað að samráð yrði haft við þau um hvað ætti að koma fram í söluyfirliti og kveðst [A] hafa skráð niður helstu áhersluatriði seljenda varðandi lýsingu eignarinnar. Seæjendur lögði m.a. áherslu á að um „sér stæði“ þeirra væri að ræða, enda er það merkt „einkastæði“ og er við kjallaratröppurnar, þ.e. innganginn í íbúðina. Einnig hafi seljendur viljað fá lýsingu eignarinnar í tölvupósti, til yfirlstrar og samþykkis, áður en hún færi á netið. Þau fengu lýsinguna og staðfestu í tölvupósti að þau væru „mjög sátt við hana“, sbr. fskj.11. Seljendur taka það þí fram sjá fskj. 9 að við sölna og vísa þá til opna hússins sem kvatendur mættu á hafi þau tekið skýrt fram að stæðið væri ekki merkt íbúðinni í eingaskiptayfirlýsingunni.“

Eftirlitsnefnd fasteignasala

[A] kveður að allra gagna hafi verið afla fyrir söluna, en stæðið reyndist ekki skráð í þinglýstum skjölum.

Við undirritun kaupsamnings 28. júní 2017 fór undirritaður yfir öll tilgreind gögn í smningnm eftir því sem efni stíðu til, s.s. söluyforlit og eignaskiptayfirlýsingu. Allir aðilar höfði kvittað undir söluyfirlitið og því ekki ástæða til að fara yfir það aftur og aðilar staðfestu undirskrift sína. Í söluyfirlitinu segiir „Sér bílastæði á lóð fyrir framan hús“. Það segir ekkert um hvort þetta er séreign skv. eignaskiptasamningi eða sérafnot á grundvelli samkomulags milli eigenda hússins, sem seljendur töldu að samþykki lægi fyrir um sbr. tölvupóst á fskj. 9. Undirritaður fór yfir eignaskiptayfirlýsinguna á fskj. 3 með öllum aðilum. Hún er einstaklega knöpp og fljót lesin. Það gat ekki farið fram hjá nokkrum aðila við undirritun kaupsamnings þann 28. júní 2017 að hvergi er getið um séreign hjá nokkrum aðila. Það stenst því enga skoðun að kvartendur hafi fyrst áttað sig á að bílastæðið væri hvergi skráð í eignaskiptayfirlýsingu fyrr en fólkíð í risibúðinni tók upp á því að leggja nokkrum sinnum í stæðið til að vekja athygli á að stæðið væi ekki einkaeign.“

Ennfremur kemur eftirfarandi fram hvað varðar kröfu kvartenda um greiðslu skaðabóta:

„Kvartendur segja: við máttum fjártjón okkar upp á kr. 875.000. Fjártjón sem þetta verður auðvitað ekki metið af öðrum aðilanum. Kvartendur sendu þessa kröfu á seljendur og samkomulag náðist um greiðslu skaðabóta að fjárhæð kr. 200.000, sem kemur til lækkunar í afsalsuppgjöri, sbr. fskj. 7 [innsk. sem er óundirritað afsalsuppgjör]. Kvartendur lýsa yfir að málinu sé lokið gagnvart seljendum en krefja nú fasteignasöluna um kr. 675.000. Þessari kröfu er mótmælt. Viðurkennt er að þess var ekki gætt af hálfu [A] að fá staðfestingu fyrir réttmæti yfirlýsingar um „sér bílastæði“ og taka það út fyrst sú staðfesting lá ekki fyrir. En seljendur voru ætíð sannfærðir um að samþykki væri fyrir því í húsínu.

Þeim fannst leiðinlegt þegar fyrir lá að forsendur hefðu breyst, sbr. tölvupóst dags. 25.9.2017, og sömdu um skaðabætur við kvartendur að upphæð kr. 200.000.....

.....seljendur sættust á að greiða kvartendum bætur af því að rétturinn til bílastæðisins er ekki formlega staðfestur af öðrum íbúðareigendum.“

Í ljósi fyrirliggjandi andmæla hlutaðeigandi fasteignasala voru þau send kvartanda með bréfi eftirlitsnefndar, dags. 7. maí 2018, til upplýsinga og eftir atvikum til frekari athugasemda. Frekari athugasemdir kvartanda bárust eftirlitsnefnd hinn 15. maí 2018, eru þar ítrekaðar fyrrum athugasemdir kvartanda og tekur kvartandi m.a. eftirfarandi fram:

„Samkvæmt andmælum eiga seljendurnir að hafa í opnu húsi, tekið skýrt fram að stæðið væri ekki merkt íbúðinni í eignaskiptayfirlýsingum. Við munum ekki eftir því að þau hafi sagt það við okkur í opna húsínu, heldur hafi samskipti okkar farið fram eins og lýst var í fyrsta kvörtunarbréfinu.

Við viljum ítreka að okkar túlkun á söluyfirlitinu væri sú að bílastæðið væri séreign kjallaraíbúðarinnar. Þar stendur orðrétt: **Sér bílastæði á lóð fyrir framan hús. Sér inngangur er í íbúð.** Í andmælum kemur að þessi setning [...] segi ekkert til um hvort stæðið sé séreign samkvæmt eignaskiptasamningi eða sérafnot á grundvelli samkomulags milli eigenda hússins. Við gátum ekki túlkað setninguna öðruvísi en svo að bílastæðið væri séreign íbúðarinnar. Það er meira að segja sama orðalag notað í næstu setningu um innganginn í íbúðina og ekki er hægt að draga í efa að hann sé séreign kjallaraíbúðarinnar.“

Eftirlitsnefnd 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 ekki hafi verið gætt að upplýsingar í söluþingliti væru réttar þar sem ekki var gætt að því að afla allra opinberra gagna við undirbúning þess.

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 kaupsamningi og/eða kaupsamningi um eign, sem ekki er til sölumeðferðar hjá öðrum fasteignasala og ekki hefur verið gert söluþingliti um og afhent kaupsamningsgjafa, 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 söluþingliti 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 söluþingliti, 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 söluþingliti. 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 söluþingliti 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 lögum.

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 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 söluþingliti, kaupsamningi, 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 kaupsamning. Fasteignasala ber að halda og sitja fundi seljanda við kaupanda við gerð kaupsamnings og kaupsamnings og staðfesta skjölin með undirritun sinni. Vottun fasteignasala á undirritun seljanda og kaupanda á kaupsamningi 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

Eftirlitsnefnd fasteignasala

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 kaupanda 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 lýtur úrlausn þessa máls að því að kvartandi telur að hlutaðeigandi fasteignasali hafi brotið gegn 12. gr. laga nr. 70/2015 þar sem kvartandi telur að fasteignasalinn hafi ekki gætt að efni og gerð söluyfirlits líkt og lög krefja.

Í 11. gr. laga nr. 70/2015 felst að fasteignasali skuli gæta þess vandlega að á söluyfirliti komi fram öll grundvallaratriði um eiginleika og ástand eignarinnar sem, ásamt skoðun kaupanda á eign þegar við á, ætla má að geti verið grundvöllur ákvörðunar hans um hvort hann kaupir eignina og hvaða verð hann er tilbúinn að greiða fyrir hana.

Markmið söluyfirlits er þannig að upplýsa væntanlegan kaupanda um ástand eignar svo hann geti ákveðið hvort fasteignin henti honum og svo hvaða verð hann er tilbúinn að greiða fyrir fasteignina.

Það er fasteignasalinn sem ber ábyrgð á söluyfirliti og efni þess, sbr. einkum 12. gr. fsl. Fasteignasalinn á sjálfur að afla upplýsinga sem eiga að koma fram í söluyfirliti. Ábyrgð fasteignasalans er skýr í þessum efnunum, þ.e.a.s. það er fasteignasalinn, en ekki seljandinn, sem skyldan hvílir á.

Fasteignasala ber að sækja upplýsingar til opinberra stofnana eftir því sem kostur er, t.d. þinglýst skjöl sem þýðingu hafa. Í þessu felst að slíkar upplýsingar á fasteignasali ekki að láta sér nægja að fá frá seljanda fasteignar hverju sinni.

Eftirlitsnefnd fasteignasala

Þá ber fasteignasala að kynna sér af eigin raun ástand fasteignar, gerð hennar og búnað sem fylgja á við sölu. Í þessu felst að fasteignasali verður að skoða eign fyrir sölu, enda er ljóst að hann getur ekki fullnægt upplýsingaskyldu sinni í söluyfirliti nema framkvæma skoðun. Það er fasteignasalinn sem ber ábyrgð á því að fullnægjandi upplýsingar séu í söluyfirlitinu og á honum hvíla skyldur til þess að hafa þær réttar að því marki sem honum er unnt.

Það felst í millgöngu um sölu fasteignar öll skjalagerð, ráðgjöf og í raun allur undirbúningur að sölu fasteignarinnar. Þá er og ljóst að kynning á fasteign, svo sem auglýsingar á vef eða aðrir bæklingar, teljast vera hluti af millgöngu um sölu fasteignar, sbr. m.a. 2. gr. fsl. Í því felst að milliganga tekur til undirbúnings að fasteignaviðskiptum, m.a. auglýsinga og kynninga á eignum í því skyni að selja þær. Við kynningu á fasteign ber fasteignasala sem hefur eign til sölumæðferðar að gæta þess að upplýsingar sem veittar eru um hana og lýsingar á henni séu réttar og í sem bestu samræmi við eiginleika og ástand eignarinnar. Skal hann gæta hófs í lýsingum á eigninni, sbr. 13. gr. fsl.

Í ljósi framangreinds tekur eftirlitsnefndin fram að í málinu liggur fyrir auglýsing tekin af fasteignavef Morgunblaðsins vegna hinnar seldu fasteignar. Er þar skýrlega tekið fram að til staðar sé „sér bílastæði“ á lóð fyrir framan hús, sbr. framangreind umfjöllun. Einnig er meðal gagna að finna söluyfirlit sem lá til grundvallar við sölu á umræddri fasteign að [X]. Kemur þar einnig skýrlega fram að „sér bílastæði“ sé á lóð fyrir framan hús. Af efni þessara skjala og fyrirkomulag vegna kynningar á fasteigninni má ætla að umrætt bílastæði sé séreign fasteignarinnar. Í öllu falli hefði þurft við kynningu á fasteigninni að skýra betur ef það væri ekki raunin. Eftirlitsnefndin telur að umrædd lýsing hafi ekki gefið kaupendum tilefni til þess að staðfesta sérstaklega að bílastæðið fylgdi ekki hlutaðeigandi fasteign við sölu.

Þá bera opinber gögn það glögglega með sér að umrætt bílastæði er ekki hluti af séreign umræddrar kjallarábúðar, sbr. þinglýst eignaskiptayfirlýsing. Ekki liggur fyrir hvenær umræddrar eignaskiptayfirlýsingar var aflað, þ.e.a.s. hvort það var gert við undirbúning á söluyfirliti eða síðar. Í því sambandi tekur eftirlitsnefndin fram að kauptilboðið er hinn bindandi samningur á milli aðila. Við skoðun gagntilboðsins verður ekki séð með hvaða hætti aðkoma fasteignasala átti sér stað fyrir og við undirritun fyrirliggjandi gagntilboðs líkt og lög krefja, enda er það ekki vottað af hálfu fasteignasala, sbr. 3. mgr. 16. gr. fsl. Þess ber að geta að um var að ræða fyrstu fasteignakaup kvartanda. Telur eftirlitsnefndin þannig að ekki sé unnt að fullyrða að umrædd eignaskiptayfirlýsing hafi verið kynnt kvartendum og yfirfarin fyrir undirritun kauptilboðsins. Fær það einnig stoð í fyrirliggjandi andmælum hlutaðeigandi fasteignasala þar sem eingöngu er vísað til þess að farið hafi verið yfir fyrirliggjandi eignaskiptayfirlýsingu við undirritun kaupsamnings, eða eftir að kaup gengu í gegn á milli aðila, sbr. fyrirliggjandi gagntilboð, dags. 14. júní 2017.

Í ljósi alls framangreinds er tekið undir þær athugasemdir kvartanda að umrædd skjöl, þ.e.a.s. bæði auglýsingar þar sem fasteignin var kynnt ásamt söluyfirliti hennar, gefi til kynna að umrætt stæði kynni að vera séreign íbúðarinnar. Söluyfirlitið gaf þannig ekki rétta mynd af eiginleikum fasteignarinnar, sbr. 1. mgr. 11. gr. fsl., og var efni þess auk þess í andstöðu við opinberar upplýsingar um fasteignina.

Þá verður og ekki séð að aflað hafi verið opinberra gagna við undirbúning og gerð söluyfirlits sem styðja lýsingu fasteignar í kynningargögnum hennar líkt og lög bjóða, sbr. i- liður 2. mgr. 11. gr. fsl. Því til stuðnings skal bent á að í andmælum hlutaðeigandi fasteignasala er tekið fram að viðurkennt sé að þess hafi ekki verið gætt af hálfu hlutaðeigandi fasteignasala að fá staðfestingu fyrir réttmæti yfirlýsingar um sér bílastæði og taka það þá út fyrst staðfesting lá

Eftirlitsnefnd fasteignasala

ekki fyrir. Í öllu falli hefði lýsing fasteignar þurft að vera skýrari hvað þennan þátt varðar þannig að hagsmuna beggja aðila sé gætt, sbr. m.a. 15. og 16. gr. fsl.

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 nr. 70/2015. sbr. 11. – 13. gr., sbr. og 15. og 2. – 3. mgr. 16. gr. fsl.

Er það mat eftirlitsnefndar, í ljósi framangreindra annmarka á störfum fasteignasalans, að fasteignasali hafi ekki átt rétt til þóknunar af hendi kaupanda í því tilviki sem um ræðir, sbr. 1. mgr. 20. gr. fsl. Er það það mat eftirlitsnefndar að hlutaðeigandi fasteignasali beri að endurgreiða þjónustugjald til baka til kvartenda, hafi það verið greitt af þeirra hálfu. Þess ber að geta að þjónustusamningur við kaupanda er ekki að finna meðal gagna málsins, þrátt fyrir beiðni nefndar þar um. Liggja því ekki fyrir upplýsingar um hvort né hversu háa fjárhæð kaupandi kann að hafa greitt hlutaðeigandi fasteignasala fyrir þjónustu hans í sína þágu, sbr. 9. gr. fsl.

Hvað varðar mögulega skaðabótaskyldu fasteignasala og mögulegt tjón sem kvartandi kann að hafa orðið fyrir tekur eftirlitsnefndin fram að í 1. mgr. 20. gr. fsl. kemur fram að nefndin 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. Fasteignasali ber ábyrgð á tjóni sem hann, eða starfsmenn hans valda í störfum sínum af ásetningi eða gáleysi, sbr. 27. gr. fsl.

Það er mat eftirlitsnefndar að hlutaðeigandi fasteignasali, [A], hafi sýnt af sér gáleysi í störfum sínum þar sem tiltekna upplýsingar í söluþingliti sem þýðingu hafa fyrir kaupanda um eiginleika fasteignar voru rangar. Með hliðsjón af fyrirliggjandi gögnum mátti kaupandi ætla að hann væri að kaupa fasteign með sér bílastæði. Þá var um að ræða fyrstu kaup kvartenda.

Í ljósi alls framangreinds telur eftirlitsnefndin að hlutaðeigandi fasteignasali hafi brotið gegn tilvitnuðum ákvæðum laga nr. 70/2015 ásamt því að hann hafi sýnt af sér gáleysi sem leiði til skaðabótaskyldu hans á grundvelli 2. mgr. 12. gr., sbr. 27. gr. fsl. Telur eftirlitsnefndin að kvartendur hafi orðið fyrir tjóni vegna atvika sem rekja má til háttsemi fasteignasalans.

Í máli þessu hefur verið upplýst um að kvartendur hafa krafist samtals fjárhæð kr. 850.000. Seljendur fasteignarinnar hafa þegar samþykkt afslátt til kvartenda að fjárhæð kr. 200.000 vegna umrædds bílastæðis. Eftirlitsnefndin tekur fram að meðal gagna er ekki að finna undirritað lögskilauppgjör né þinglýst afsal. Hvað varðar fjárhæð tjóns telur eftirlitsnefndin að ekki sé unnt að útiloka að umfang þess sé meira en kvartendur hafa nú þegar fengið greitt af hálfu seljanda.

Í andmælum fasteignasalans kemur fram að hann mótmæli einhliða mati kvartenda á fjárhæð þess tjóns sem þau telja sig hafa orðið fyrir vegna bílastæðis. Þó er viðurkennt að hlutaðeigandi fasteignasali hafi ekki gætt þess að fá staðfestingu fyrir réttmæti yfirlýsingar um sér bílastæði, sbr. framangreind umfjöllun.

Með vísan til 1. mgr. 20. gr. og í ljósi fyrirliggjandi gagna er það mat eftirlitsnefndar að hlutaðeigandi fasteignasali, [A], beri að greiða kvartendum fjárhæð kr. 200.000, sem þykir hæfileg fjárhæð út frá atvikum öllum í máli þessu. Þá er það einnig mat eftirlitsnefndar að

Eftirlitsnefnd fasteignasala

hlutaðeigandi fasteignasali hafi ekki átt rétt á þóknun úr hendi kaupenda, hafi slíkt gjald verið innt af hendi af þeirra hálfu, sbr. framangreind umfjöllun.

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