

Eftirlitsnefnd fasteignasala

Reykjavík, 12. apríl 2019.

Efni: Afgreiðsla eftirlitsnefndar í tengslum við sölu á fasteign að [X] (Mál nr. K-014-18).

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 kvartanda, [A] lfs. hjá [B] fasteignasölu.

B. Málsmeðferð eftirlitsnefndar og gagnaöflun.

Eftirlitsnefnd fasteignasala móttók kvörtun frá [C] lögmanni hjá [D] lögmannsstofu f.h. [E] (hér eftir nefndur „kvartandi“), hinn 6. nóvember 2018 og var málinu gefið númerið K-014-18 í málaskrá nefndarinnar. Kvörtunin lýtur að starfsháttum [B] fasteignasölu við milligöngu um sölu fasteignarinnar að [X] þar sem kvartandi er tilgreindur sem kaupandi eignarinnar.

Meðfylgjandi kvörtun var einnig greiðslukvittun, dags. 30. október 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 fyrirliggjandi kvörtun má ráða að gerðar séu athugasemdir við starfshætti [B] fasteignasölu, nánar tiltekið starfshætti [A] lfs. Samkvæmt kvörtun og öðrum fyrirliggjandi gögnum má ráða að [A] lfs. hafi annast um milligöngu um sölu á fasteigninni og afmarkast því aðild í málinu að honum.

Beinist kvörtun að starfsháttum af hálfu [A] lfs., sem annaðist um sölumeðferð fasteignarinnar og er tilgreindur skoðunarmaður fasteignarinnar samkvæmt sölufirliti dags. 25. október 2016. Í kvörtun kemur fram að kvartandi telji að hlutaðeigandi fasteignasali hafi valdið sér tjóni með háttsemi sinni við milligöngu um sölu á fasteigninni. Nánar tiltekið hafi hlutaðeigandi fasteignasali ekki greint réttilega frá ástandi fasteignarinnar í sölufirliti og ranglega tilgreint að engar yfirstandandi eða væntanlegar framkvæmdir væru á vegum húsfélags. Þá hafi hlutaðeigandi fasteignasali vanrækt skoðunarskyldu sína.

Hinn 28. janúar 2019 móttók eftirlitsnefndin andmæli hlutaðeigandi fasteignasala auk kaupsamnings um fasteignina, dags. 28. nóvember 2016, afsal dags. 6. febrúar 2017, yfirlýsing húsfélags, dags. 3. október 2016, sölufirlit útr. 25. október 2016, gagntilboð dags. 26. október 2016 og lögskilauppgjör dags. 6. febrúar 2017. Hinn 5. febrúar 2018 sendi eftirlitsnefnd kvartanda andmæli hlutaðeigandi fasteignasala til upplýsinga og/eða eftir atvikum til frekari athugasemda. Eftirlitsnefnd móttók viðbótargögn frá kvartanda hinn 14. febrúar 2018 en um

var að ræða tvær fundargerðir húsfundar húsfélags að [X], annars vegar frá 5. desember 2018 og hins vegar frá 13. desember 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 kvartandi festi kaup á íbúð í fjöleignarhúsi að [X]. Samkvæmt kvartanda annaðist [A] lfs. hjá fasteignasölunni [B] milligöngu um sölu fasteignarinnar.

Kaupsamningur var undirritaður af hálfu aðila hinn 28. nóvember 2016 og vottar [F] lfs. hjá fasteignasölunni [B] kaupsamninginn. Um er að ræða fjögurra herbergja íbúð á 2. hæð í fjöleignarhúsi og var kaupverð samkvæmt kaupsamningi 29.300.000 kr. Afhending er í kaupsamningi tilgreind hinn 3. desember 2016. Í söluyfirliti fasteignarinnar sem er útprentað hinn 25. október 2016, er ásett verð tilgreint að fjárhæð kr. 29.900.000. Kemur m.a. eftirfarandi fram:

Engar yfirstandandi eða væntanlegar framkvæmdir eru á vegum húsfélagsins.

Hús að utan er almennt fínt og vel við haldið.

Þá segir í yfirlýsingu húsfélagsins að [X], dags. 3. október 2016:

Engar yfirstandandi eða væntanlegar framkvæmdir eru á vegum húsfélagsins.

Og er í yfirlýsingunni ekki hakað við reit sem segir:

Úttekt hefur farið fram á ástandi hússins.

Í kvörtun kemur fram að kvartandi hafi fengið fasteignina afhenta í desember 2016. Á aðalfundi húsfélagsins hinn 10. janúar 2018 var lögð fram ástandsskýrsla og kostnaðaráætlun frá [...] vegna fyrirhugaðra framkvæmda á sameign hússins. Hafði úttektin verið unnin með skoðun á eigninni þann 17. janúar 2017, eða um mánuði eftir afhendingu eignarinnar og hinn 19. maí 2017. Á fundinum hinn 10. janúar 2018 var kosið um þrjár framkvæmdatillögur sem fram komu í skýrslu [...] og var samþykkt að fara leið nr. 2 en samkvæmt kostnaðaráætlun var heildarkostnaður húsfélagsins áætlaður vegna framkvæmdanna kr. 248.400.000. Hlutdeild kvartanda í þeim kostnaði áætlaður kr. 6.756.480.

Samkvæmt kvartanda var honum ekki kunnugt um fyrirhugaðar framkvæmdir og fékk kvartandi þær upplýsingar hjá húsfélaginu að samið hefði verið um úttekt [...] á sameigninni um mitt árið 2016. Hafi kvartandi þá í kjölfarið fengið afhentar fyrri fundargerðir húsfélagsins og samkvæmt þeim hafi umræður um alklæðningu hússins verið uppi á aðalfundi húsfélagsins árið 2014 og umræður um bágborið ástand hússins átt sér stað á aðalfundi árið 2015 og er þar sérstaklega rætt um að suðurhlið hússins leki mikið og þurfi að laga alla hliðina og tekið fram að það yrði verkefni næstu stjórnar húsfélagsins.

Kvartandi hafi leitað til hlutaðeigandi fasteignasala sem hafi sagt honum að hann gæti ekki aðstoðað kvartanda vegna ástands eignarinnar. Fór því svo að kvartandi sendi seljanda bréf dags. 22. maí 2018 þar sem þess var krafist að kvartanda yrði haldið skaðlausum af

fyrirhuguðum framkvæmdum húsfélagsins vegna skorts seljanda á að veita fullnægjandi upplýsingar um ástand sameignarinnar og fyrirhugaðar framkvæmdir húsfélagsins auk þess sem kvartanda var ekki greint frá væntanlegri ástandsskýrslu [...]. Seljandi hefur samkvæmt kvartanda ítrekað hafnað kröfum hans.

Kvartandi telur að upplýsingagjöf og upplýsingaöflun hlutaðeigandi fasteignasala hafi verið ábótavant og ekki í samræmi við ástand fasteignarinnar. Telur kvartandi að hlutaðeigandi fasteignasali hafi ekki gætt að 11. og 12. gr. fsl. við sölu fasteignarinnar til kvartanda en samkvæmt fundargerðum húsfélagsins hafi um tíma staðið til að fara í framkvæmdir á ytra byrði hússins og þar að auki hafði þegar verið búið að semja við [...] um úttekt á ástandi hússins áður en kvartandi gerði kautilboð í fasteignina. Kvartandi telur því að hlutaðeigandi fasteignasali hafi valdið sér tjóni sem nemi kr. 6.756.480 sem er hluti kvartanda í framkvæmdum húsfélagsins á húsinu, sem sé um 23% af kaupverði fasteignarinnar.

Kvartandi bendir á að í skýrslu [...] kemur fram að við skoðun á húsinu á árinu 2017 hafi mátt sjá skemmdir á sameign hússins en sameigninni hafi hins vegar verið lýst í söluyfirliti fasteignarinnar sem „hús að utan er almennt fínt og sameign vel við haldið“. Með hliðsjón af framangreindu telur kvartandi að hlutaðeigandi fasteignasali hafi ekki kynnt sér ástand fasteignarinnar af eigin raun og því ekki fullnægt upplýsingaskyldu sinni í söluyfirliti. Kvartandi telur einnig að hlutaðeigandi fasteignasali hafi ekki gætt að 13. gr. fsl. þar sem kynningargögn fasteignarinnar hafi ekki verið sett fram með réttum hætti miðað við skýrslu [...].

Samkvæmt kvartanda hafi hlutaðeigandi fasteignasali ekki kynnt sér ástand fasteignarinnar af eigin raun ásamt því að hann telur að lýsingar á ástandi sameignar fasteignarinnar í söluyfirliti hafi verið rangar. Telur kvartandi að hlutaðeigandi fasteignasali hafi þ.a.l. ekki fullnægt skyldum sínum lögum samkvæmt sem olli honum tjóni.

Andmæli hlutaðeigandi fasteignasala bárust nefndinni hinn 28. janúar 2019. Í andmælum hlutaðeigandi fasteignasala kemur fram að hluti af þeim gögnum sem farið hafi verið yfir samhliða undirritun kaupsamnings sé yfirlýsing húsfélagsins að [X] sem getið sé í d-lið 15. gr. á bakhlið hans. Yfirlýsingin hafi verið fengin hjá [G] sem sé fyrirtæki sem sérhæfi sig í utanumhaldi um húsfélög. Í yfirlýsingunni sé merkt við að ekki séu neinar yfirstandandi eða væntanlegar framkvæmdir og hafi seljandi fasteignarinnar ekki gert athugasemdir sem bent hafi til þess að upplýsingar í yfirlýsingu húsfélagsins gætu verið rangar og þá hafi við skoðun á eigninni ekki verið hægt að sjá neitt athugasemdir við ytra byrði hússins. Samkvæmt andmælum telur hlutaðeigandi fasteignasali og fasteignasalan að almennt megi treysta þeim upplýsingum sem fram komi í yfirlýsingum frá húsfélögum og enn frekar ef sá aðili sem útbýr yfirlýsinguna hefur það að atvinnu að gera slíkar yfirlýsingar. Samkvæmt andmælum sé [G] ábyrg fyrir upplýsingagjöf sinni hafi hún verið röng. Samkvæmt andmælum hlutaðeigandi fasteignasala telur hlutaðeigandi fasteignasali að 11. gr. fsl. hafi verið fullnægt með því að afla yfirlýsingar frá húsfélagi og treysta þeim upplýsingum sem fram komi þar og að sú ákvörðun geri ekki talist til gáleysis í skilningi 12. gr. fsl.

Andmæli hlutaðeigandi fasteignasala voru send kvartanda til upplýsinga og/eða eftir atvikum til frekari athugasemda hinn 5. febrúar 2019. Kvartandi hafði engar frekari athugasemdir en sendi viðbótargögn hinn 14. febrúar 2019, fundargerð húsfélagsins að [X] annars vegar frá 5. desember 2018 og hins vegar frá 13. desember 2018.

Lýtur ágreiningsefni máls þessa annars vegar að því að því hvort hlutaðeigandi fasteignasali hafi vanrækt skoðunarskyldu sína og ranglega greint frá ástandi ytra byrðis fasteignarinnar að [X] í söluyfirliti. Hins vegar hvort hlutaðeigandi hafi ranglega tilgreint í söluyfirliti að engar yfirstandandi eða væntanlegar framkvæmdir væru á vegum húsfélags og hafi borið að afla frekari gagna vegna þess. Þá lýtur ágreiningsefnið að því hvort að hlutaðeigandi fasteignasali hafi valdið kvartanda tjóni með framangreindri háttsemi.

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 h-lið 2. mgr. 11. gr. fsl. segir að í söluyfirliti skuli einnig koma fram húsgjöld og yfirstandandi eða væntanlegar framkvæmdir sem búið sé að ákveða á fundi húsfélags, sé um fjöleignarhús að ræða, og um stöðu eiganda gagnvart hússjóði og framkvæmdasjóði húsfélags. Ennfremur kemur fram í j-lið 2. mgr. 11. gr. að tilgreina skuli önnur atriði sem kunnugt er um, svo sem skýrslur um ástand eignar sem gerðar hafa verið.

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 1. mgr. 13. gr. fsl. kemur fram að fasteignasali skuli við kynningu á eign sem hann hefur til sölumeðferðar 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.

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 ólögmatir, ósanngjarnir eða óeðlilegir kostir í samningum.

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 kaupanda 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 annars vegar að því hvort hlutaðeigandi fasteignasali hafi vanrækt skoðunarskyldu sína og ranglega greint frá ástandi ytra byrðis fasteignarinnar að [X] í söluýfirliti. Hins vegar hvort hlutaðeigandi hafi ranglega tilgreint í söluýfirliti að engar yfirstandandi eða væntanlegar framkvæmdir væru á vegum húsfélags og hafi borið að afla frekari gagna vegna þess. Þá lýtur ágreiningsefnið að því hvort að hlutaðeigandi fasteignasali hafi valdið kvartanda tjóni með framangreindri háttsemi.

Í kaupsamningi, dags. 28. nóvember 2016, kom fram að aðilar hefðu kynnt sér söluýfirlit [B] fasteignasölu og skoðist það sem hluti af kaupsamningi. Þá kom einnig fram að aðilar hefðu kynnt sér yfirlýsingu húsfélags, dags. 3. október 2016. Þá segir í 15. gr. kaupsamningsins að við kaupsamningsgerðina hafi aðilar kynnt sér gaumgæfilega m.a. samkvæmt c-lið, söluýfirlit og samkvæmt d-lið, yfirlýsingu húsfélags og skoðist þau sem hluti af kaupsamningi og/eða eru honum til fyllingar og skýringar um réttindi og skyldu aðila og samningsforsendur þeirra og gerðu engar athugasemdir við þau. Óumdeilt er í málinu að kvartandi fékk framangreind gögn í hendur fyrir undirritun kaupsamnings.

Samkvæmt söluyfirliti fasteignarinnar sem er útprentað hinn 25. október 2016 segir að engar yfirstandandi eða væntanlegar framkvæmdir séu á vegum húsfélagsins. Þá kemur einnig fram að hús að utan sé almennt fínt og sameign vel við haldið. Söluyfirlitið er undirritað af bæði kvartanda og seljanda fasteignarinnar.

Í yfirlýsingu húsfélagsins að [X], sem dagsett er 3. október 2016 er merkt við reit sem segir að engar yfirstandandi eða væntanlegar framkvæmdir séu á vegum húsfélagsins, þá er einnig merkt við reit sem segir að ekki sé annað húsfélag starfrækt.

Af fyrirliggjandi gögnum má ráða að kvartanda hafi ekki verið kunnugt um ástandsskýrslu [...] fyrr en á húsfundi húsfélags hinn 10. janúar 2018 eða rúmlega ári eftir að kaupsamningur var undirritaður um fasteignina. Samkvæmt upplýsingum frá kvartanda hafði húsfélagið tekið ákvörðun um að fengin yrði ástandsskýrsla frá [...]. Í þessu sambandi bendir eftirlitsnefndin á að í fylgiskjali með kvörtun, sem er kröfubréf kvartanda til seljanda, tekur kvartandi fram að húsfélagið hafi ákveðið í mars 2016 að úttekt skyldi fara fram. Eftirlitsnefndin tekur fram að hún hefur ekki undir höndum fundargerð húsfélagsins er kveður á um tilvitnaða ákvörðun né hverjir mættu á slíkan fund, hafi hann verið haldinn.

Kemur einnig fram að um hálfu ári áður en kvartandi undirritaði kaupsamning og hafi skoðun [...] átt sér stað, þ.e.a.s. annars vegar hinn 17. janúar 2017, mánuði eftir að kvartandi fékk fasteignina afhenta og hins vegar 19. maí 2017. Fær það stoð í skýrslunni sjálfri sem fylgdi með kvörtun.

Í fundargerð húsfundar húsfélagsins frá 10. janúar 2018 kemur fram að ástandsskýrsla og kostnaðaráætlun frá [...] hafi verið kynnt og minnisblaði og ástandsskýrslu dreift til íbúa. Þá er sérstaklega tekið fram að um sé að ræða skýrslu um ástand fasteignarinnar en ekki tilboð í verkið. Kynntar voru þrjár framkvæmdatillögur og var atkvæðagreiðsla um þær allar og hlaut leið 2 flest atkvæði. Samkvæmt fundargerð húsfundar húsfélagsins frá 5. desember 2018 var samþykkt tillaga stjórnar um heimild hennar til að ganga til samninga við lægstbjóðanda og fundi frestað til 13. desember 2018 til að staðfesta ákvörðun húsfundarins. Samkvæmt mætingarlista var kvartandi ekki mættur á fundinn hinn 5. desember 2018 né hinn 13. desember 2018. Samkvæmt fundargerð hinn 13. desember 2018 var tillagan frá 5. desember 2019 samþykkt og ákveðið að taka tilboði lægstbjóðanda. Eru fundargerðir meðal gagna málsins.

Hvað varðar umkvörtunarefni er snýr að því að ranglega hafi verið greint frá því í söluyfirliti fasteignarinnar um framkvæmdir á fasteigninni þá liggur fyrir að hlutaðeigandi fasteignasali aflaði yfirlýsingar húsfélags. Er yfirlýsing dagsett hinn 3. október 2016 og er gerð af hálfu [G], sem er sérstök húsfélagsþjónusta. Kvað yfirlýsingin á um að engar yfirstandandi eða væntanlegar framkvæmdir væru á vegum húsfélagsins. Þá er í yfirlýsingu húsfélags heldur ekki upplýst um að fyrirliggi úttekt á ástandi hússins. Eftirlitsnefndin tekur fram að fyrirliggjandi úttekt er dagsett hinn 13. október 2017, eða rúmu ári eftir að yfirlýsing húsfélagsins var gefin út.

Eftirlitsnefndin telur að yfirlýsingin hafi ekki gefið tilefni til þess að hlutaðeigandi fasteignasali kannaði frekar um hvort framkvæmdir á ytra byrði fasteignarinnar væri í uppsiglingu. Þá liggur fyrir að úttekt [...] á ástandi hússins lá ekki fyrir fyrir en um tíu mánuðum eftir að kaupsamningur var undirritaður um fasteignina. Ennfremur liggur fyrir að kosið var um hvort fara skyldi í

framkvæmdirnar um ári eftir að kvartandi festi kaup á eigninni og fékk hana afhenta, sbr. fyrirbyggjandi fundargerð húsfundar í desember 2018. Samkvæmt andmælum hlutaðeigandi fasteignasala gerði seljandi ekki athugasemdir við efni yfirlýsingar húsfélagsins né söluyfirlit.

Eftirlitsnefndin telur í ljósi framangreinds að hlutaðeigandi fasteignasali hafi ekki gerst brotlegur gagnvart ákvæðum laga, nr. 70/2015, hvað varðar tilgreiningu í söluyfirliti um að engar framkvæmdir væru yfirstandandi eða væntanlegar á vegum húsfélagsins. Má í því sambandi benda á að hlutaðeigandi fasteignasali aflaði yfirlýsingu húsfélags, sem seljandi gerði ekki athugasemdir við. Þá var endanlega ákvörðun um að fara í umræddar framkvæmdir tekin um ári eftir að kvartandi fékk fasteignina afhenta. Verður að leggja til grundvallar að hlutaðeigandi fasteignasala hafi verið ókunnugt um að leitað hafi verið eftir gerð ástandsskýrslu vegna fasteignarinnar, enda ekki um það fjallað í yfirlýsingu húsfélags né gefa gögn málsins til kynna að seljandi hafi upplýst fasteignasala þar að lútandi.

Hvað varðar umkvörtunarefni er snýr að skoðunarskyldu fasteignasala og lýsingu á fasteigninni í söluyfirliti, þar sem m.a. kemur fram að „*Hús að utan er almennt fínt og sameign vel við haldið*“, liggur fyrir að á þeim tíma er söluyfirlit er samið lá ekki fyrir úttekt á ástandi ytra byrðis fasteignarinnar. Þótt ákveðið hafi verið árið 2016 af hálfu húsfélagsins að afla skuli slíkrar úttektar, sbr. kvörtun kvartanda og fylgiskjöl, verður ekki séð að hlutaðeigandi fasteignasala hafi verið kunnugt um að búið væri að semja við [...] um gerð úttektar. Þá verður ekki séð að hlutaðeigandi fasteignasala hafi verið kunnugt um leka á fasteigninni eða umræður á húsfundum fyrri ára um þörf á viðgerðum á ytra byrði hússins, enda ekki um það fjallað í þeirri yfirlýsingu húsfélags sem lá til grundvallar milligöngu um sölu fasteignarinnar. Eftirlitsnefndin bendir á að þrátt fyrir að rík skoðunarskylda hvíli á fasteignasölum að þá telur nefndin að ekki sé unnt að jafna söluyfirliti vegna einnar íbúðar í fjöleignarhúsi á við úttekt fagaðila, svo sem [...], á ástandi ytra byrðis fjöleignarhúss í heild sinni. Skoðunarskylda fasteignasala og lýsing hans á ástandi og eiginleikum fasteignar tekur mið af því sem fasteignasali sér við skoðun fasteignar ásamt upplýsingum sem hann hefur undir höndum um ástand fasteignarinnar, þ.m.t. opinberum upplýsingum, sem og upplýsingum sem seljandi fasteignar upplýsir um hverju sinni. Eftirlitsnefndin tekur fram að um er að ræða 7 – 8 hæða fjöleignarhús sem var byggt var árið 1978. Eru 42 íbúðir í umræddu fjöleignarhúsi að [X].

Samkvæmt andmælum hlutaðeigandi fasteignasala var yfirlýsingar húsfélags aflað og telur eftirlitsnefndin að yfirlýsingin hafi ekki gefið tilefni til að afla frekari gagna hvað varðar ástand eða framkvæmdir á sameign. Þá er tekið fram í andmælum að seljandi hafi ekki gert athugasemdir við lýsingu á eigninni í söluyfirliti né yfirlýsingu húsfélagsins og telur eftirlitsnefndin því að hlutaðeigandi fasteignasali hafi verið í góðri trú um að lýsing eignarinnar væri í samræmi við ástand hennar og eiginleika.

Í ljósi alls framangreinds og með hliðsjón af umkvörtunarefninu, atvika í málinu og fyrirbyggjandi gagna, tilkynnist hér með að eftirlitsnefndin mun ekki aðhafast frekar vegna málsins.

Með hliðsjón af niðurstöðu eftirlitsnefndar í málinu og í ljósi þess að ekki er fallist á kröfur kvartanda kemur ekki til álita að endurgreiða kvörtunargjald, sbr. 3. mgr. 20. gr. laga nr. 70/2015, sbr. 2. mgr. 14. gr. reglugerðar um eftirlitsnefnd fasteignasala, nr. 931/2016, sem rennur því í ríkissjóð.

Niðurstöður 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