

Eftirlitsnefnd fasteignasala

Reykjavík, 21. mars 2017.

Efni: Afgreiðsla eftirlitsnefndar í tengslum við sölu á fasteign að [X] (mál nr. K-025-16).

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 fasteignasalinn [A] hjá [B].

B. Málsmeðferð eftirlitsnefndar og gagnaöflun.

Eftirlitsnefnd fasteignasala móttók kvörtun [C] og [D] (hér eftir nefnd „kvartendur“), hinn 5. september 2016 og var málinu gefið númerið K-025-16 í málaskrá nefndarinnar. Kvörtunin lýtur að starfsháttum fasteignasölunnar [...], nú [B], við milligöngu um sölu fasteignar að [X], en kvartendur voru kaupendur að eigninni. Kvartendur telja að fasteignasalinn [A] hafi ekki sinnt skyldu sinni til þess að gæta hagsmuna kaupenda og annast um kaupsamningsgerð vegna sölu fasteignarinnar.

Samkvæmt erindi kvartenda er gerð athugasemd við það að dregist hafi að ljúka sölu fasteignarinnar með undirritun kaupsamnings og telja kvartendur að hagsmunir þeirra hafi ekki verið hafðir að leiðarljósi við sölu fasteignarinnar, nánar tiltekið þar sem ekki hafi verið samþykkt að styðjast við húsfélagsyfirlýsingu frá 3. maí 2016 í stað nýrrar yfirlýsingar sem aflað var dags. 2. júní 2016, en kvartendur höfðu farið fram á að stuðst væri við hina fyrri við kaupsamningsgerð þar sem tilboð og samþykkt gagntilboð byggðu á þeirri yfirlýsingu.

Hinn 21. september 2016 óskaði eftirlitsnefnd eftir andmælum og frekari gögnum frá hlutaðeigandi fasteignasala, [A]. Andmæli [A] lfs., bárust eftirlitsnefndinni hinn 4. október 2016. Meðfylgjandi andmælum voru m.a. söluumboð seljenda, dags. 4. apríl 2016 og þjónustusamningur kaupenda, dags. 19. maí 2016.

Eftirlitsnefnd óskaði eftir því að fá sent söluyfirlit vegna fasteignarinnar að [X], auk húsfélagsyfirlýsingar frá 3. maí 2016 og 2. júní 2016. Nefndinni bárust umbeðin gögn 11. nóvember 2016.

Í ljósi fyrirbyggjandi andmæla veitti eftirlitsnefnd kvartendum kost á að koma á framfæri frekari athugasemdum vegna málsins. Nefndinni bárust frekari athugasemdir og gögn frá kvartendum hinn 18. nóvember 2016. Þá aflaði eftirlitsnefnd einnig opinberra gagna.

Að lokinni yfirferð fyrirbyggjandi gagna taldi eftirlitsnefnd málið nægilega upplýst og lýsti gagnaöflum lokið.

C. Málavextir. Fyrirliggjandi gögn, umkvörtunarefni o.fl.

Með hliðsjón af kvörtun, fyrirliggjandi andmælum sem hafa borist nefndinni og öðrum gögnum málsins eru málavextir þeir að [A] lfs. hjá fasteignasölu [...] nú hjá [B], annaðist um sölu á fasteign að [X], þ.e.a.s. annaðist hann um skjalavinnslu vegna milligöngu um sölu fasteignarinnar og er máli þessu því beint að honum.

Í erindi kvartenda kemur fram að við undirritun kauptilboðs, dags. 20. maí 2016, hafi legið fyrir yfirlýsing húsfélags, dags. 3. maí 2016. Í yfirlýsingunni kemur eftirfarandi fram varðandi fyrirhugaðar framkvæmdir:

„Í sumar verður farið í steypuviðgerðir, lagaðar gluggasillur og þess háttar. Það er til inneign fyrir þessum framkvæmdum.“

Um áætlaðan heildarkostnað samkvæmt yfirlýsingu húsfélags, dags. 3. maí 2016, kemur eftirfarandi fram um áætlaðan heildarkostnað vegna fyrirhugaðra framkvæmda:

„Ekkert fyrirfram ákv. verð, heldur tímakaup sem er 3500 kr á tímann.“

Þá kom einnig fram að heildarstaða hússjóðs væri inneign að fjárhæð kr. 696.059 og heildarstaða framkvæmdarsjóðs væri inneign að fjárhæð kr. 989.607.

Samkvæmt erindi kvartenda kom í ljós, eftir undirritun kauptilboðs hinn 20. maí 2016, að upplýsingar í ástandsyfirlýsingu húsfélags fasteignarinnar frá 3. maí 2016 væru ekki réttar. Af erindinu má ráða að hlutaðeigandi fasteignasölu hafi verið tilkynnt um það og farið hafi verið fram á að fá nánari upplýsingar um ástand eignarinnar. Útveguð var ný yfirlýsing húsfélags, dags. 2. júní 2016, þar sem fram komu atriði varðandi yfirstandandi framkvæmdir sem ekki komu fram í fyrri yfirlýsingu. Í yfirlýsingu húsfélags, dags. 2. júní 2016, kemur eftirfarandi fram um fyrirhugaðar framkvæmdir:

„Sumar 2016: Laga múrskemmdir á húsi, mála annan litinn og hinn 2017. Laga leka á húspaki. Þetta verður allt unnið í tímavinnu og heildarkostnaður liggur ekki fyrir.“

Þá kemur enn fremur fram að heildarstaða framkvæmdarsjóðs væri inneign að fjárhæð kr. 1.119.662 og skuld að fjárhæð kr. 96.440. Fram kemur einnig að heildarstaða hússjóðs væri inneign að fjárhæð kr. 376.826 og skuld að fjárhæð kr. 192.343.

Samkvæmt erindi kvartenda var í framhaldinu óskað eftir fundi með seljendum til viðræðna um misræmi milli yfirlýsinga og til að leita sátta. Þá kemur fram að fulltrúi seljenda hafi verið viðstaddur á húsfélagsfundi sem haldinn var 28. apríl 2016 en þar hafi fyrirhugaðar framkvæmdir verið ræddar og telja kvartendur að seljendur hafi því vitað af misræminu og fyrirhuguðum framkvæmdum.

Af erindi kvartenda má ráða að ágreiningur hafi snúist um hvora yfirlýsingu húsfélagsins styðjast ætti við, seljendur hafi viljað styðjast við seinni yfirlýsinguna, dags. 2. júní 2016 en kvartendur hafi viljað styðjast við fyrri yfirlýsinguna, dags. 3. maí 2016. Samkvæmt erindinu telja kvartendur réttara að styðjast við fyrri yfirlýsingu þar sem tilboð og gagntilboð hafi byggt á henni. Samkvæmt erindi kvartenda barst þeim tölvupóstur frá [E] hdl., starfsmanni hlutaðeigandi fasteignasölu, þar sem greint er frá því að seljendur ætli að hætta við og í sama tölvupósti óskar [E] eftir skriflegri yfirlýsingu frá seljendum þess efnis. Samkvæmt erindi kvartenda barst slík yfirlýsing ekki þrátt fyrir ítrekanir þar um.

Fyrirliggjandi í málinu er undirritað gagntilboð, dags. 20. maí 2016 sem var þinglýst hinn 15. ágúst 2016.

Að sögn kvartenda gekk erfiðlega að fá upplýsingar um réttarstöðu sína frá hlutaðeigandi fasteignasölu og að þeir hafi farið fram á fund með hlutaðeigandi fasteignasala. Þar hafi kaupendur ítrekað vilja sinn til að ganga frá kaupunum en verið tilkynnt við það tilefni að seljendur væru hættir við og þeim ráðlagt að gera nýtt tilboð í eignina. Samkvæmt erindi kvartenda kom einnig fram á fundinum að hlutaðeigandi fasteignasali hafði ekki tilkynnt seljendum um að búið væri að þinglýsa undirrituðu kauptilboði.

Með vísan til framangreinds telja kvartendur að hagsmunir þeirra sem kaupendur hafi ekki verið hafðir að leiðarljósi við milligöngu um sölu fasteignarinnar að [X].

Eftirlitsnefnd móttók andmæli hlutaðeigandi fasteignasala, [A], hinn 4. október 2016. Samkvæmt fyrirliggjandi andmælum hlutaðeigandi fasteignasala hafði formaður húsfélagsins samband við fasteignasöluna þar sem tilkynnt var um að upplýsingar í upphaflegri yfirlýsingu frá 3. maí 2016 hafi verið rangar. Einnig kemur þar fram að formaður húsfélagsins hafi upplýst um að hún komi til með að senda nýja yfirlýsingu og það sé samkvæmt beiðni kvartenda. Í kjölfar þess að aðilum hafi orðið ljóst að upplýsingar í fyrri yfirlýsingu húsfélags frá 3. maí 2016 hafi kvartendur borið upp beiðni um að seljendur tækju þátt í kostnaði vegna fyrirhugaðra framkvæmda sem lýst var í yfirlýsingu húsfélagsins frá 3. júní 2016. Í andmælum hlutaðeigandi fasteignasala kemur fram að seljendur hafi hafnað þeirri beiðni með þeirri röksemd að ekki lægi fyrir hver heildarskostnaður framkvæmdanna yrði né nákvæmlega hvenær þær ættu að fara fram.

Samkvæmt andmælum hlutaðeigandi fasteignasala voru kvartendur boðaðir í kaupsamning hinn 21. júlí 2016. Við það tilefni hafi kvartendur farið fram á að stuðst væri við yfirlýsingu húsfélags frá 3. maí 2016. Hlutaðeigandi fasteignasali hafi þá útskýrt að fasteignasalan gæti ekki byggt kaupsamning á húsfélagsyfirlýsingu sem hefði að geyma rangar upplýsingar og því væri réttast að styðjast við yfirlýsingu húsfélags frá 2. júní 2016, sem hefði að geyma réttar upplýsingar. Samkvæmt fyrirliggjandi andmælum taldi hlutaðeigandi fasteignasali ekki rétt að láta verða af undirritun kaupsamnings í ljósi þess að kvartendur vildu ekki samþykkja yfirlýsingu húsfélags frá 2. júní 2016.

Fram kemur í andmælum hlutaðeigandi fasteignasala að tvær ástæður hafi legið fyrir ákvörðun um að láta kaupsamning ekki fara fram. Í fyrsta lagi þar sem seljendur hafi ekki viljað undirrita kaupsamninginn nema ef kvartendur samþykktu rétta yfirlýsingu húsfélags. Í öðru lagi þar sem það var mat fasteignasölnunnar að ekki væri verið að gæta hagsmuna beggja aðila með því að tilgreina vísitandi yfirlýsingu húsfélags í kaupsamningi sem hefði að geyma rangar upplýsingar um fasteignina. Það hafi verið mat fasteignasölnunnar að slíkt væri ekki í samræmi við 15. gr. laga nr. 70/2015. Þá ítrekar hlutaðeigandi fasteignasali í andmælum sínum að það hafi verið að frumkvæði kvartenda sem aflað var nánari upplýsinga um ástand eignarinnar og að kvartendur hafi óskað eftir nýrri húsfélagsyfirlýsingu.

Varðandi þann þátt kvörtunar er lýtur að því að kvartendum hafi gengið erfiðlega með að fá upplýsingar um réttarstöðu sína kemur fram í andmælum hlutaðeigandi fasteignasala að á þeim tíma hafi fasteignasölnunni sjálfri reynst erfitt að fá svör frá seljendum um hvort vilji væri til að leita sátta og því hafi reynst erfitt að veita kvartendum skýr svör.

Að lokum kemur fram í andmælum hlutaðeigandi fasteignasala að þegar andmælabréfið var ritað hafi kaupsamningur ekki verið undirritaður og engar greiðslur farið fram af hálfu aðila til fasteignasölnunnar.

Með bréfi eftirlitsnefndar, dags. 8. nóvember 2016, voru fyrirbyggjandi andmæli hlutaðeigandi fasteignasala send kvartendum til upplýsinga og eftir atvikum til frekari athugasemda. Eftirlitsnefnd móttók viðbótarathugasemdir kvartenda hinn 18. nóvember 2016. Þar ítreka kvartendur framkomin sjónarmið ásamt því að tekið er fram varðandi ummæli hlutaðeigandi fasteignasala um að engar greiðslur hafi verið inntar af hendi, að undirrituð skuldabréf að andvirði kr. 18.500.000,- hafi legið fyrir hjá fasteignasölnunni frá því í júní 2016. Þá er því einnig mótmælt að kvartendur hafi átt frumkvæði að því að óska eftir nýrri yfirlýsingu húsfélags.

Að lokinni yfirferð fyrirbyggjandi gagna og öflunar opinberra gagna, taldi eftirlitsnefnd málið nægilega upplýst og sá því ekki ástæðu til að óska eftir frekari andmælum hlutaðeigandi fasteignasala, m.a. með tilliti til málshraðareglu 9. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993.

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 11. gr. fsl. er fjallað um söluyfirlit og efni þess. Í h lið 2. mgr. 11. gr. kemur fram að tilgreina þurfi húsgjöld og yfirstandandi eða væntanlegar framkvæmdir sem búið er að ákveða á fundi húsfélags, sé um fjöleignarhús að ræða, og um stöðu eiganda gagnvart hússjóði og framkvæmdasjóði húsfélags.

Er ákvæði þetta til samræmis við 25. gr. fjöleignahúsalaga nr. 26/1994, sem fjallar um yfirlýsingu húsfélags. Nánar tiltekið er fjallað um upplýsingaskyldu seljanda við sölu eignarhluta í fjöleignarhúsi. Er markmið slíkrar upplýsingaskyldu að tryggja að sem gleggst gögn og upplýsingar liggi fyrir við sölu og koma þannig í veg fyrir deilur og eftirmál síðar. Í 5. mgr. 25. gr. laganna kemur m.a. fram að annist löggiltur fasteignasali sölu eignar í fjöleignarhúsi skal hann sjá til þess að þau gögn og upplýsingar, sem um getur í 1.–4. mgr., liggi fyrir og séu rækilega kynnt kaupanda *áður* en kaupsamningur er gerður og undirritaður. Er um að ræða upplýsinga um yfirstandandi eða fyrirhugaðar framkvæmdir, viðgerðir eða endurbætur ásamt stöðu í hús- og framkvæmdasjóði.

Í 15. gr. fsl. segir 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 ólögmætir, ósanngjarnir eða óeðlilegir kostir í samningum.

Í 16. gr. laganna er fjallað um samnings- og skjalagerð. Fasteignasala er skylt að annast alla skjalagerð við sölu fasteigna og skal geta þess í skjölunum, þar á meðal söluyfirliti, kautilboði, 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 kautilboð. Fasteignasala ber að halda og sitja fundi seljanda og kaupanda við gerð kautilboðs og kaupsamnings og staðfesta skjölin með undirritun sinni. Vottun fasteignasala á undirritun seljanda og kaupanda á kautilboði eða kaupsamningi telst nægileg staðfesting viðkomandi skjala af hans hálfu.

Í 19. gr. laganna er fjallað um hlutverk eftirlitsnefndar og segir að eftirlitsnefnd fasteignasala skuli 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.

Í 4. mgr. 19. gr. sömu laga kemur fram 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 greidda 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.

Eins og kvörtun er úr garði gerð og með hliðsjón af fyrirbyggjandi gögnum virðist ágreiningur fyrst og fremst lúta að því að kaupsamningsgerð hafi dregist og aðilar fasteignakaupanna hafi verið ósammála um við hvaða gögn styðjast ætti við kaupsamningsgerð, nánar tiltekið hvort styðjast ætti við yfirlýsingu húsfélags frá 3. maí 2016 líkt og kvartendur óskuðu eftir eða hvort styðjast ætti við yfirlýsingu húsfélags frá 2. júní 2016 sem seljendur fasteignarinnar fóru fram á að stuðst væri við. Eru framangreindar upplýsingar mikilvægar þegar kemur að ákvörðun sérhvers kaupanda um hvort hann hyggist gera kautilboð í viðkomandi fasteign og eins hvaða verð hann er reiðubúinn að greiða fyrir hana.

Af efni umræddra yfirlýsinga má ráða að síðari yfirlýsingin tilgreinir frekari framkvæmdir á fasteigninni ásamt minni stöðu í hússjóði.

Ennfremur má ráða af fyrirbyggjandi gögnum að kaupendur vilji efndir á fyrirbyggjandi kautilboði. Þessu til stuðnings skal bent á að samkvæmt andmælum og með vísan til opinberra upplýsinga, dags. 3. mars 2017, hefur þinglýsing kaupsamnings ekki átt sér stað en kaupendur hafa þinglýst umræddu gagntilboði, sbr. fyrri umfjöllun.

Ljóst er að hlutaðeigandi fasteignasali hlutaðist til um að útvega yfirlýsingu húsfélags áður en kaupboð var gert af hálfu kvartenda, líkt og lög skylda. Þá er enn fremur ljóst að áður en kom til undirritunar á kaupsamningi var ný yfirlýsing útveguð, þar sem hin fyrri virtist ekki hafa að geyma réttar upplýsingar. Eftirlitsnefndin tekur fram í því sambandi, sérstaklega eins og atvik máls þessa eru, að það hefur ekki þýðingu við efnisúrlausn málsins hver hafi átt frumkvæðið að því að afla nýrrar yfirlýsingar.

Eftirlitsnefndin tekur fram með vísan til ákvæða 15. og 16. gr. fsl. að það er til samræmis við góðar viðskiptavenjur og góðar venjur í fasteignasölu, að gæta að því að skjalagerð taki ávallt mið af þeim aðstæðum sem eru fyrir hendi hverju sinni. Með hliðsjón af málsatvikum öllum verður ekki annað ráðið en að hlutaðeigandi fasteignasali hafi aflað yfirlýsingu húsfélags fyrir undirritun kauptilboðs og leitast við að haga skjalagerð sinni í samræmi við góðar viðskiptavenjur með því að bregðast við nýjum upplýsingum er komu fram síðar. Gerir eftirlitsnefndin ekki athugasemdir við starfshætti hlutaðeigandi fasteignasala né skjalagerð er snýr að ágreiningsefni máls þessa.

Samkvæmt 3. mgr. 12. gr. reglugerðar nr. 931/2016 fellur það utan valdssviðs eftirlitsnefndar að taka afstöðu til einkaréttarlega ágreinings milli kaupenda og seljenda svo sem ágreiningi um hvort skilyrði séu til riftunar samninga á milli aðila, enda er réttur beggja tryggður m.a. með ákvæðum laga nr. 40/2002.

Með vísan til framangreinds er það niðurstaða eftirlitsnefndarinnar að ekki sé tilefni til að gera athugasemdir við skjalagerð hlutaðeigandi fasteignasala. Þá er það niðurstaða eftirlitsnefndar að ekki verið annað ráðið af gögnum málsins en að hlutaðeigandi fasteignasali hafi leitast við að gæta hagsmuna beggja aðila, sbr. 15. gr. og 16. gr. fsl. Verður, með vísan til umkvörtunarefnis í málinu, ekki talið að hlutaðeigandi fasteignasali hafi gerst brotlegur við ákvæði laga nr. 70/2015. Þá er það einnig niðurstaða eftirlitsnefndar að kaupandi hafi ekki orðið fyrir tjóni sem rekja má til brota fasteignasalans á starfsskyldum sínum.

Í ljósi alls framangreinds og mið 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.

Niðurstöðum eftirlitsnefndar í kvörtunarmálum felur ekki í sér binandi 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