

Eftirlitsnefnd fasteignasala

Reykjavík, 29. ágúst 2017.

Efni: Afgreiðsla eftirlitsnefndar í tengslum við sölu fasteignar að [X] (mál nr. K-031-16).

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 og kvartandi sem eiga aðild að kvörtunarmáli þessu. Í ljósi atvika í máli þessu afmarkast aðild, auk kvartanda, við fasteignasalann [A] hjá fasteignasölunni [B].

B. Málsmeðferð eftirlitsnefndar og gagnaöflun.

Eftirlitsnefnd fasteignasala móttók kvörtun [C], f.h. [D] (hér eftir nefnd „kvartandi“), hinn 4. nóvember 216 og var málinu gefið númerið K-031-16 í málaskrá nefndarinnar.

Í kvörtun eru gerðar athugasemdir við starfshætti [A] lfs. í tengslum við kaup kvartanda á fasteigninni að [X]. Nánar tiltekið telur kvartandi að hlutaðeigandi fasteignasali hafi ekki gætt réttmætra hagsmuna kvartanda m.a. með því að láta þess ógetið við kvartanda að eiginkona hlutaðeigandi fasteignasala hafi komið fram sem lögmaður fyrir hönd seljanda á fundi milli seljanda og kaupanda.

Hinn 5. desember 2016 óskaði eftirlitsnefnd eftir andmælum og frekari gögnum frá hlutaðeigandi fasteignasala. Andmælabréf barst nefndinni frá [A] lfs., hinn 16. desember 2016.

Í ljósi andmæla hlutaðeigandi fasteignasala og atvika máls, veitti eftirlitsnefnd kvartanda kost á því að koma á framfæri frekari athugasemdum vegna málsins. Nefndinni bárust frekari athugasemdir frá kvartendum hinn 9. febrúar 2017.

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

Með hliðsjón af kvörtun, fyrirliggjandi andmælum sem borist hafa nefndinni og öðrum gögnum eru málavextir þeir að kvartandi keypti fasteign að [X]. Kauptilboð vegna fasteignarinnar var undirritað af kaupanda og seljanda hinn 6. september 2016. Kaupsamningur var undirritaður hinn 22. september 2016. Kaupverð fasteignarinnar var kr. 31.000.000.

Við gerð kaupsamnings lá fyrir yfirlýsing húsfélags um ástand eignar, segir þar að fyrirhugaðar séu framkvæmdir samkvæmt aðalfundargerð húsfélagsins frá 14. mars 2016. Í umræddri fundargerð er vísað til ástandsskýrslu sem unnin var fyrir húsfélagið af Framkvæmdum og Ráðgjöf ehf. Fram kemur í fundargerð að um sé að ræða framtíðarsýn húsfélagsins til næstu 5-10 ára.

Í kvörtun segir að eftir afhendingu fasteignarinnar hafi farið að bera á verulegum leka við plötuskil ofan við stofuglugga íbúðarinnar. Hafi kvartandi upplýst hlutaðeigandi fasteignasala um lekann. Í svarbréfi hlutaðeigandi fasteignasala til umboðsmanns kvartanda segir að seljandi

hafi ekki orðið var við neinn leka þegar hann átti eigninna. Þá var meðfylgjandi andmælum hlutaðeigandi fasteignasala tölvupóstur þar sem hann bendir kvartanda á að hann skuli senda tölvupósta um kröfu sína, vegna gallans, á seljanda.

Kvartandi fór þess á leit við [...], byggingafræðing og múrarameistara að hann legði mat á lekann. Um þetta segir orðrétt í kvörtun:

„Var niðurstaða [...] að allt benti til þess að lekinn ætti sér sögu og að reynt hefði verið að hylja hann með því að mála yfir sprunguna sem lak úr þannig að raun væri um að ræða galla sem var leynt en ekki leyndan galla.“

Í kjölfar matsins sendi umboðsmaður kvartanda tölvupóst til hlutaðeigandi fasteignasala, þar sem fram kom krafa kvartanda vegna gallans að fjárhæð kr. 500.000. Kemur þar einnig fram að umboðsmaður kvartanda kjósi að beina samskiptum sínum til hlutaðeigandi fasteignasala, þar sem tungumálakunnátta hvort tveggja kaupanda og seljanda sé takmörkuð. Í kjölfar frekari samskipta umboðsmanns kvartanda og hlutaðeigandi fasteignasala boðaði hann umboðsmann kvartanda til fundar með seljanda. Var honum tilkynnt fyrir fundinn að seljandi kæmi líklega með lögmann með sér á fundinn. Segir svo í kvörtun:

„Að fundi loknum komst umboðsmaður kaupanda að því að lögmaður sá er mætti fyrir hönd seljanda og gætti hagsmuna hans, er eiginkona fasteignasalans og því augljóst að efast verður um hlutleysi fasteignasalans og að hann uppfylli ákvæði 15. gr. laga um sölu fasteigna sem og h. lið 19. gr. sömu laga.“

Af kvörtun verður ráðið að kvartandi telji sig hafa orðið fyrir tjóni sem nemur kröfu hans vegna galla á hinni seldu fasteign. Hafi þetta tjón orðið vegna framkomu hlutaðeigandi fasteignasala við milligönguna sjálfa, þegar hann samdi söluyfirlitið, sýndi eignina og annaðist um skjalagerð vegna sölunnar. Þá telur kvartandi að framganga hlutaðeigandi fasteignasala, m.a. með því að hafa látið þess ógetið að eiginkona hans gætti hagsmuna seljanda á fyrrgreindum fundi, hafi verið til þess að ljúka ágreiningi um umræddan galla án þess að málsstaður kaupanda yrði skoðaður að fullu.

Í andmælum hlutaðeigandi fasteignasala segir að söluyfirlit hafi vísað til ástandsskýrslu frá mars 2016 um galla á hinni seldu fasteign. Þá segir hlutaðeigandi fasteignasali að ekki hafi verið neinir gallar sýnilegir við skoðun fasteignasala á eigninni, né hafi hann haft vitneskju um leka. Þá kveður hann samskipti sín við kaupanda, er hann benti honum á að hafa samband beint við seljanda, hafa verið til þess að beina málinu í réttan farveg.

Jafnframt segir í andmælum hlutaðeigandi fasteignasala:

„En seljandi [...] er frá Víetnam og talar enga íslenska en er þó enskumælandi. Hann hafði enga vitneskju um réttarstöðu sína og engin tækifæri til þess að kanna réttarstöðu sína án lögmanns. Hann vissi ekki einu sinni hvernig hann ætti að fá sér lögmann. Undirritaður leiðbeindi honum að tala við lögmanninn [...] hdl. sem er eiginkona hans og starfar á lögmannsstofunni [...] og hefur sinnt fasteignakaupamálum. Undirritaður leiddi þau saman á fund á skrifstofu lögmannsins og sat fasteignasalinn ekki fundi þeirra um málið.“

Segir hlutaðeigandi fasteignasali það hafa verið mat lögmannsins að seljandi ætti að hafna kröfum kaupanda, sem hann hélt fram á áður nefndum fundi kaupanda og seljanda.

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 10. gr. fsl. er fjallað um skyldu fasteignasala til að semja söluyfirlit. Segir í 1. mgr. ákvæðisins að 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, skuli hann semja rækilegt yfirlit um þau atriði sem skipt geta máli við sölu eignarinnar.

Í 1. mgr. 11. gr. segir 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, má ætla að geti verið grundvöllur ákvörðunar hans um hvort hann kaupir eignina og hvaða verð hann er tilbúinn að greiða fyrir hana. Í 2. mgr. eru talin upp þau atriði sem koma skulu fram í söluyfirliti. Í c. lið 2. mgr. segir að fram skuli koma 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. segir að fasteignasali skuli afla upplýsinga sem fram eiga að koma í söluyfirliti. Skal hann sækja upplýsingar í opinberar skrár og skýrslur ef unnt er, en ástand fasteignar, gerð hennar og búnað sem fylgja á við sölu skal hann kynna sér af eigin raun.

Í 2. mgr. 12. gr. segir að fasteignasali beri ábyrgð á því ef upplýsingar í söluyfirliti reynast rangar eða ófullnægjandi, enda sé um að kenna gáleysi hans eða þeirra er starfa í hans þágu.

Í 15. gr. fsl. segir að fasteignasali skuli 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 2. mgr. 16. gr. segir að öll skjalagerð og samningsgerð skuli vera 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.

Í 19. gr. laganna er fjallað um hlutverk eftirlitsnefndar fasteignasala. Segir í f. lið 2. mgr. 19. gr. að eftirlitsnefnd fasteignasala skuli m.a. fylgjast sérstaklega með því að fasteignasalar hagi skjalagerð efnislega í samræmi við ákvæði laganna og góðar venjur í fasteignasölu. Þá segir í h. lið 2. mgr. 19. gr. að eftirlitsnefnd skuli fylgjast með því að hagsmunir aðila að samningum séu ekki fyrir borð bornir.

Í 4. mgr. 19. gr. sömu laga kemur fram að eftirlitsnefnd fasteignasala skuli jafnframt taka á mótí 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.

E. Niðurstaða og álit eftirlitsnefndar.

Eftirlitsnefnd hefur yfirfarið fyrirbyggjandi gögn málsins, andmæli hlutaðeigandi fasteignasala og athugasemdir kvartanda. Eins og að framan greinir snýr ágreiningur kvartanda og hlutaðeigandi fasteignasala að því að hlutaðeigandi fasteignasali hafi ekki gætt hagsmuna kvartanda, annars vegar þegar honum láðist að geta um galla sem var á hinni seldu eign í söluyfirliti og hins vegar þegar hann vísaði seljanda til lögmanns, sem jafnframt var eiginkona hlutaðeigandi fasteignasala, og upplýsti kvartanda ekki um það.

Í andmælum hlutaðeigandi fasteignasala, sem eftirlitsnefnd móttók hinn 16. desember 2016, vísar hlutaðeigandi fasteignasali m.a. til þess að söluyfirlit hafi vísað til ástandsskýrslu, þar sem lélegu ástandi hússins var lýst. Ástandsskýrsla þessi tilgreinir ekki lekann sérstaklega en þar eru tilgreindar ýmsar utanhúss viðgerðir sem ráðast þarf í á næstu árum. Kvartanda mátti því vera ljóst að fasteignin þarfnaðist viðgerða. Kvartandi heldur því hins vegar fram í kvörtun sinni að umræddur leki hafi verið galli sem seljandi leyndi, skv. mati byggingarfræðings sem hann fékk til að meta lekann. Hlutaðeigandi fasteignasali ber því við að honum hafi ekki verið kunnugt um að leki væri í fasteigninni og ekkert hefur komið fram í málinu sem bendir til þess að hann hafi mátt vita af lekanum. Með hliðsjón af framangreindu er ekkert fram komið í málinu sem bendir til þess að hlutaðeigandi fasteignasali hafi brotið gegn 12. gr. laga um sölu fasteigna og skipa, nr. 70/2015, við skoðun sína á fasteigninni.

Eins og að framan var rakið boðaði hlutaðeigandi fasteignasali kvartanda á fund með seljanda vegna kröfu kaupanda. Hlutaðeigandi fasteignasali tilkynnti kvartanda að seljandi myndi njóta liðsinnis lögmanns á fundinum. Lögmaður þessi var eiginkona hlutaðeigandi fasteignasala. Í andmælum hlutaðeigandi fasteignasala segir að honum hafi láðst að upplýsa kvartanda um að lögmaðurinn væri eiginkona hans. Í 1. mgr. 15. gr. fsl. segir að fasteignasali skuli í hvívetna leysa af hendi störf sín svo sem góðar viðskiptavenjur og síðareglur bjóða. Skuli hann liðsinna báðum aðilum, seljanda og kaupanda, og gæta réttmætra hagsmuna þeirra. Eftirlitsnefnd telur varhugavert með tilliti til framangreindra krafna um hlutleysi að hlutaðeigandi fasteignasali beini öðrum aðila þess viðskiptasambands, sem honum hefur verið falin milliganga um að koma á, til lögmanns sem er í hjúskap með hlutaðeigandi fasteignasala. Beinir eftirlitsnefnd þeim tilmælum til hlutaðeigandi fasteignasala að hann gæti betur að hlutleysi sínu í framtíðinni.

Eftirlitsnefnd fasteignasala telur hins vegar ekki leitt í ljós að framganga hlutaðeigandi fasteignasala hafi verið með þeim hætti að það hafi valdið kvartanda tjóni. Í ljósi alls framangreinds tilkynnist því hér með að eftirlitsnefndin mun ekki aðhafast frekar vegna málsins, sbr. 4. mgr. 19. gr. og 20. gr. laga nr. 70/2015.

Niðurstöður eftirlitsnefndar í kvörtunarmálum fela ekki í sér bindandi álit og verður ekki skotið til annarra stjórnvalda. Aðilar geta ávallt lagt ágreining sinn fyrir dómstóla með venjulegum hætti, sbr. 4. mgr. 20. gr. fsl.

F.h. eftirlitsnefndar fasteignasala

Þórður Bogason hrl., form.

Kristín Ólafsdóttir hdl.,
starfsmaður nefndar