

Eftirlitsnefnd fasteignasala

Reykjavík, 28. ágúst 2019.

Efni: Afgreiðsla eftirlitsnefndar í tengslum við sölu á fasteign að [X]. (Mál nr. K-001-19).

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. og [B] lfs. hjá [C] fasteignasölu.

B. Málsmeðferð eftirlitsnefndar og gagnaöflun.

Eftirlitsnefnd fasteignasala móttók kvörtun frá [D] f.h. [E] og [F] (hér eftir nefnd „kvartendur“) hinn 8. janúar 2019 og var málinu gefið númerið K-001-2019 í málaskrá nefndarinnar. Kvörtunin lýtur að starfsháttum starfsmanna fasteignasölnnar [C] við milligöngu um sölu fasteignarinnar að [X] þar sem kvartendur eru tilgreindir kaupendur eignarinnar.

Meðfylgjandi kvörtun var að finna kaupsamning, dags. 17. apríl 2018, fylgigögn með kaupsamningi, afsal, dags. 30. ágúst 2018 og bréf kaupenda til seljenda, dags. 20. desember 2018. Þá var einnig meðfylgjandi greiðslukvittun, dags. 4. janúar 2019, 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 fasteignasölnnar [C] og beindi eftirlitsnefnd erindum sínum að [A] lfs. og [B] lfs., eigendum og ábyrgðaraðilum fasteignasölnnar. Samkvæmt fyrirbyggjandi gögnum vottar [A] kautilboð, dags. 26. mars 2018, og er [B] skráður skoðunarmaður fasteignarinnar samkvæmt söluyfirliti. [G] vottar fyrirbyggjandi kaupsamning, dags. 17. apríl 2018 en samkvæmt gögnum eftirlitsnefndar lagði [G] inn réttindi sín til löggildingar hinn 2. október 2018. Þá vottar [H] lfs. fyrirbyggjandi afsal, dags. 30. ágúst 2018. Eftir yfirferð eftirlitsnefndar á gögnum málsins þótti ekki tilefni til að beina aðild í málinu að [G] né [H] lfs. og afmarkast því aðild í málinu að framangreindum fasteignasölum, [A] og [B].

Í kvörtun kemur fram að kvartendur telji að starfsmenn hlutaðeigandi fasteignasölu hafi valdið kvartendum tjóni með starfsháttum sínum við milligöngu um kaup þeirra á fasteigninni að [X]. Nánar tiltekið hafi efni söluyfirlits fasteignarinnar verið rangt og ófullnægjandi og að lýsing á eigninni hafi verið mjög almenn og ónákvæm. Kvartendur telja að fasteignin hafi ekki verið í samræmi við upplýsingar sem veittar voru í söluyfirliti og kynningargögnum um eignina og með því hafi starfsmenn hlutaðeigandi fasteignasölu valdið kvartendum tjóni.

Hinn 27. febrúar 2019 móttók eftirlitsnefndin andmæli [B] lfs. fyrir hönd fasteignasölnnar [C]. Meðfylgjandi andmælum var helsta skjalagerð vegna sölumeðferðar fasteignarinnar, s.s. sölufirlit, kauptilboð, kaupsamningur, afsal, lögskilauppgjör, dags. 30. ágúst 2018, yfirlýsing húsfélags, dags. 12. apríl (ekki merkt með ári) og önnur yfirlýsing húsfélags, dags. 15. apríl 2018.

Eftirlitsnefnd móttók viðbótargögn frá lögmanni kvartenda hinn 14. mars 2019. Hinn 18. mars 2019 voru andmæli hlutaðeigandi fasteignasala send lögmanni kvartenda til upplýsinga og eftir atvikum frekari athugasemda. Frekari athugasemdir bárust hinn 20. mars 2019. Eftirlitsnefnd kallaði eftir viðbótargögnum frá kvartanda hinn 20. ágúst 2019 og voru þau móttækin hinn 21. ágúst 2019.

Að lokinni yfirferð fyrirliggjandi gagna og öflun eftirlitsnefndar á opinberum gögnum, taldi nefndin málið nægilega upplýst.

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

Með hliðsjón af kvörtun, fyrirliggjandi andmælum sem borist hafa nefndinni og öðrum gögnum málsins eru málavextir þeir að kvartendur festu kaup á fasteign að [X]. Af kvörtun verður ráðið að erindið beinist að starfsháttum [A] lfs. og [B] lfs., sem eru eigendur að fasteignasölnni [C].

Kaupsamningur vegna fasteignarinnar var undirritaður hinn 17. apríl 2018 og er hann vottaður af [G], fyrrum starfsmanni fasteignasölnnar [C]. Þá liggur fyrir afsal, dags. 30. ágúst 2018, innfært til þinglýsingar hinn 24. september 2018. Um er að ræða íbúð í fjöleignarhúsi og var kaupverð samkvæmt kaupsamningi tilgreint fjárhæð kr. 34.250.000. Afhending er í kaupsamningi tilgreind hinn, 1. júní 2018.

Í sölufirliti er skoðunardagur tilgreindur hinn 2. febrúar 2018 og þar er eigninni lýst sem góðri endaíbúð á þriðju/fjórðu hæð með frábæru útsýni ásamt sér stæði í bílageymslu. Nýtt bárujárn á þakinu og búíð að klæða hús a utan á báðum göflum. Þá kemur eftirfarandi orðrétt fram í sölufirliti um galla á eigninni:

„Gler er orðið þreytt og innan fárra ára þarf að mála og jafnvel einhverjar múrviðgerðir á langhliðum hússins. Skemmd er á parketi.“

Samkvæmt kvörtun varð kvartendum það ljóst í október 2018 að fyrirhugaðar væru umfangsmiklar viðgerðir á fjöleignarhúsinu sem ekki er getið í sölufirliti né þeim gögnum sem lágu fyrir um eignina við sölumeðferð. Samkvæmt kvartendum nemur heildarkostnaðaráætlun vegna viðgerðanna um 114-120.000.000 kr. samkvæmt ástandsskýrslu og beri íbúðareigendur hlutfallslegan kostnað af viðgerðunum og á kvartendur komi því til með að falla kostnaður sem nemur um 6.000.000 kr. Eftirlitsnefndin tekur fram að af kvörtun og fyrirliggjandi gögnum má ráða að afsal er dagsett hinn 30. ágúst 2018 og var því þinglýst hinn 24. september 2018.

Af erindi kvartenda verður ráðið að þeir telji þá lýsingu sem er að finna í sölufirliti fasteignarinnar og rakin hefur verið, mjög almenna og ónákvæma ásamt því að gefa einungis til kynna að hugsanlegt sé að framkvæma þurfi einhverjar múrviðgerðir innan fárra ára.

Í kvörtun kemur fram að í fylgigögnum sem kaupendur fengu með kaupsamningi hafi verið yfirlýsing húsfélags, dags. 12. apríl 2018, þar sem hakað er við að ekki séu yfirstandandi eða væntanlegar framkvæmdir á vegum húsfélags aðrar en að skipta þurfi um rafmagnstöflu sem seljandi greiði. Þá hafi einnig legið fyrir önnur yfirlýsing húsfélags af hálfu Eignaumsjónar, dags. 15. apríl 2018, þar sem fram kemur varðandi fyrirhugaðar framkvæmdir að stjórnin hafi fengið heimild til að fá ástandsmat á húsinu með vísan til fundargerðar, dags. 27. mars 2018. Fær þetta stoð í fylgigögnum með kvörtun.

Í framangreindri fundargerð, dags. 27. mars 2018 kemur fram að kynnt hafi verið á fundinum tilboð í gerð ástandsskýrslu um ástand á ytra byrði. Þá kemur þar einnig fram að á fundinum hafi komið fram miklar lýsingar á lélegu ástandi glugga og veggja. Samþykkt var að veita stjórn heimild til að taka því tilboði sem gæti unnið skýrsluna fyrir og gæti tryggt góðan verktaka að húsinu sem fyrst. Í kvörtun kemur fram að seljandi íbúðarinnar hafi kvittað fyrir mætingu á húsfélagsfundinum og fær það stoð í gögnum málsins. Þá segir í kvörtun að samkvæmt fundargerð húsfélagsins frá 15. ágúst 2017, sem einnig hafi verið í fylgigögnum með kaupsamningi hafi verið rætt um að sprunga væri í burðarvirki og ábendingar um leka ásamt því að fram hafi komið um fyrirætlanir um að afla ástandsskýrslu.

Kvartendur telja að hlutaðeigandi starfsmönnum fasteignasölnunnar hafi borið að kynna þeim, sem kaupendum, þessi atriði sérstaklega og uppfæra söluyfirlit eignarinnar í samræmi við það. Þau hafi því ekki fengið réttar upplýsingar um fasteignina fyrir kaupsamningsgerð en þær hefðu haft úrslitaáhrif á gerð eða efni kaupsamnings. Hlutaðeigandi fasteignasalar hafi því brotið gegn starfsskyldum sínum að mati kvartenda og það hafi valdið þeim tjóni

Andmæli [B] lfs. fyrir hönd fasteignasölnunnar [C], bárust eftirlitsnefnd hinn 27. febrúar 2019. Í andmælum kemur fram að í samþykktu kauptilboði, dags. 26. mars 2018, hafi verið gerður fyrirvari þess efnis að kaupendur myndu samþykkja upplýsingar í nýrri yfirlýsingu húsfélags og að engar athugasemdir hafi verið gerðar af hálfu kvartenda við yfirlýsingu húsfélagsins sem aflað var frá Eignaumsjón, dags. 15. apríl 2018. Í þeirri yfirlýsingu hafi komið skýrt fram að fyrirhugaðar væru framkvæmdir þó umfang þeirra hafi ekki legið fyrir. Kaupendur hafi því haft þær upplýsingar sem þar koma fram og samt sem áður kosið að ganga til kaupsamnings. Framangreind yfirlýsing húsfélags, dags. 15. apríl 2018, liggur fyrir í gögnum málsins. Er þar hakað íreit þar sem fjallað er um fyrirhugaðar framkvæmdir á vegum húsfélagsins og vísað til fundargerðar, dags. 27. mars 2018. Þá tekur eftirlitsnefnd fram að í fyrirbyggjandi kaupsamningi, dags. 17. apríl 2018, er að finna ákvæði þess efnis að aðilar hafi kynnt sér yfirlýsingar húsfélaga sem lágu frammi við kaupsamningsgerð.

Í andmælum hlutaðeigandi fasteignasala kemur fram hvað söluyfirlit fasteignarinnar varðar að skýrt komi fram undir liðnum gallar að huga þurfi að gleri í gluggum hússins og innan fárra ára þurfi að mála og jafnvel fara í múrviðgerðir. Á þeim tíma sem eignin var seld hafi engar ákvarðanir verið teknar um framkvæmdir eða umfang þeirra. Að mati hlutaðeigandi fasteignasala hafi kaupendum því verið ljóst að framkvæmdir væru fyrirhugaðar þó umfang hafi ekki legið fyrir enda hafi ekki enn verið gert ástandsmat á þeim tíma, ómögulegt væri að telja upp með nákvæmum hætti í söluyfirliti öll atriði sem hugsanlega þurfi að laga þegar slíkt mat lægi ekki fyrir.

Að lokum kemur fram í andmælum að það sé mat hlutaðeigandi fasteignasala að skilyrðum laga nr. 70/2015 um sölu fasteigna og skipa hafi verið fullnægt.

Andmæli hlutaðeigandi fasteignasala voru send kvartanda til upplýsinga og/eða eftir atvikum til frekari athugasemda hinn 18. mars 2019. Frekari athugasemdir lögmanns kvartenda bárust hinn 20. mars 2019. Í viðbótarathugasemdum kvartenda kemur fram að þeir kannist ekki við að hafa samþykkt efni yfirlýsingu húsfélagsins frá 15. apríl 2018 fyrir kaupsamningsgerð, í sölugögnum hafi legið fyrir yfirlýsing húsfélags, dags. 12. apríl, á formi fasteignasölnunar sem formaður/gjaldkeri húsfélagsins undirritar. Þar hafi verið hakað í reit um fyrirhugaðar framkvæmdir en einungis getið um að skipta þurfi um rafmagnstöflu. Kvartendur byggja á að í ljósi yfirlýsingar húsfélags sem aflað var af Eignaumsjón hinn 15. apríl 2018, hafi borið að uppfæra söluyfirlit eignarinnar og tryggja sönnun þess að upplýsingar um hugsanlegar viðgerðir hefðu verið kynntar kaupendum. Það hafi sérstaklega verið mikilvægt þar sem kvartendur eru ekki íslenskumælandi og ekki búíð lengi hérlendis og gera kvartendur athugasemdir við að söluyfirlitið hafi ekki verið þýtt sérstaklega fyrir þau sem kaupendur. Þá er tekið fram í viðbótarathugasemdum að kvartendur hafi í eitt sinn skoðað eignina en fulltrúi fasteignasölnunar hafi ekki verið viðstaddur og gera kvartendur athugasemdir við þá starfshætti. Þá eru sjónarmið sem fram koma í kvörtun áréttuð.

Hinn 20. ágúst 2019 óskaði eftirlitsnefnd eftir því að kvartandi útvegaði upplýsingar um hvaða tilboði í gerð ástandsskýrslu var tekið ásamt því að fá senda þá ástandsskýrslu sem gerð var á [X]. Eftirlitsnefnd móttók umbeðin gögn hinn 21. ágúst 2019, ásamt fundargerð húsfélags, dags. 5. nóvember 2018 þar sem fjallað var um niðurstöður ástandsskýrslunnar. Tilboði [H] var tekið og var fyrirliggjandi ástandsskýrsla gefin út í október 2018.

Líkt og rakið hefur verið og ráða má af kvörtun, lýtur ágreiningsefni máls þessa fyrst og fremst að því hvort hlutaðeigandi fasteignasalar hafi brugðist skyldum sínum skv. lögum nr. 70/2015, þar sem kvartendur telja að efni söluyfirlits fasteignarinnar hafi verið rangt og ófullnægjandi og að lýsing á eigninni hafi verið mjög almenn og ónákvæm. Fasteignin hafi því ekki verið í samræmi við upplýsingar sem veittar voru í söluyfirliti og kynningargögnum um eignina. Þá lýtur ágreiningsefnið að því hvort að hlutaðeigandi fasteignasalar hafi valdið kvartendum tjóni með starfsháttum sínum.

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 sölu meðferðar, eða honum er falið að ganga frá kauptilboði og/eða kaupsamningi um eign, sem ekki er til sölu meðferðar 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 sölufirliti, 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 1. mgr. 11. gr. segir að í sölufirliti skuli m.a. koma fram upplýsingar um húsgjöld, 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. Í j-lið 2. mgr. 11. gr. segir að koma skuli m.a. fram 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 sölufirliti. 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 sölufirliti 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 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 sölufirliti, 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 fyrirbyggjandi gögn málsins ásamt andmælum hlutaðeigandi fasteignasala og viðbótarathugasemdum kvartanda. Líkt og rakið hefur verið lýtur ágreiningsefni máls þessa fyrst og fremst að því að kvartendur telja að efni söluyfirlits fasteignarinnar hafi verið rangt og ófullnægjandi og að lýsing á eigninni hafi verið mjög almenn og ónákvæm.

Fasteignin hafi því ekki verið í samræmi við upplýsingar sem veittar voru í söluyfirliti og kynningargögnum um eignina og nú séu yfirvofandi umfangsmiklar framkvæmdir á ytra byrði hússins með tilheyrandi kostnaði fyrir kvartendur.

Umkvörtunarefnið lýtur því að skorti á upplýsingum í söluyfirliti og af viðbótarathugasemdum kvartanda verður ráðið að aðila greinir á um hvaða yfirlýsing húsfélags hafi verið kynnt kaupendum fyrir kaupsamningsgerð þar sem kvartendur kannist ekki við að hafa samþykkt efni yfirlýsingar húsfélags frá 15. apríl 2018. Hins vegar verður af eftirfarandi orðalagi kvörtunar ráðið að framangreind yfirlýsing húsfélags ásamt fundargerð, dags. 27. mars 2018, hafi verið að finna í fylgigögnum með kaupsamningi. Kemur eftirfarandi orðrétt fram:

„Í fylgigögnum til kaupenda með kaupsamningi sem bera með sér að hafa verið prentuð út sama dag og kaupsamningur var undirritaður, var yfirlýsing húsfélags, dags. 12. apríl 2018. [...] Þá liggur einnig fyrir önnur yfirlýsing húsfélags af hálfu Eignaumsjónar, dags. 15. apríl 2018 en þar er merkt við varðandi fyrirhugaðar framkvæmdir á vegum húsfélags að stjórnin hafi fengið heimild til að fá ástandsmat á húsinu með vísan til fundargerðar frá 27. mars 2018. [...] Í fundargerð húsfélagsins frá 15. ágúst 2017 sem einnig er í fylgigögnum með kaupsamningi var rætt um að sprunga væri í burðarvirki milli íbúða og ábendingar um leka meðfram gluggum og á fleiri stöðum.“

Með vísan til undirstrikaðs orðalags í hinum tilvitnaða texta verður ekki annað ráðið en að framangreind yfirlýsing húsfélags, dags. 15. apríl 2018 ásamt fundargerðum hafi legið fyrir a.m.k. við kaupsamningsgerð.

Yfirlýsingar húsfélags, dags. 12. apríl og önnur dags. 15. apríl 2018, ásamt fundargerðum lágu fyrir við undirritun kaupsamnings, dags. 17. apríl 2018, fær það m.a. stoð í innkominni kvörtun. Af gögnum málsins verður ekki ráðið að kvartendur hafi við það tímamark gert athugasemdir og var kaupsamningur undirritaður.

Þá verður ekki litið fram hjá því að á þeim tíma er kaupsamningur var gerður lágu ekki fyrir nákvæmar upplýsingar um hvort og þá hvaða framkvæmdir skyldi ráðist í á fasteigninni. Í söluýfirliti kemur fram að gler í húsinu sé orðið þreytt og jafnvel þurfi að ráðast í einhverjar múrviðgerðir á langhliðum hússins.

Hvað umkvörtunarefnið er varðar efni söluýfirlits bendir eftirlitsnefnd á að þrátt fyrir að rík skoðunarskylda hvíli á fasteignasölum að þá telur nefndin að ekki sé unnt að jafna lögbundnum skyldum fasteignasala við gerð söluýfirlits á við úttekt fagaðila á ástandi ytra byrðis fjöleignarhúss í heild sinni. Þess ber að geta að [X] inniheldur 11 íbúðir skv. opinberum upplýsingum og er byggingarárið tilgreint 1977. Skoðunarskylda fasteignasala og lýsing hans á ástandi og eiginleikum fasteignar tekur mið að því sem fasteignasali sér við skoðun fasteignarinnar 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.

Þá er óumdeilt að yfirlýsingu húsfélags var aflað af hálfu hlutaðeigandi fasteignasala. Kemur fram í yfirlýsingu húsfélags, dags. 15. apríl 2018, að stjórninni hafi verið veitt heimild til að fá ástandsmat á húsinu með tilvísun í fundargerð, dags. 27. mars 2018 þar sem fjallað er um lélegt ástand glugga og veggja. Þessar upplýsingar lágu fyrir í fylgigögnum með kaupsamningi ásamt því að í kauptilboði, dags. 26. mars 2018, var gerður sérstakur fyrirvari þess efnis að kaupendur sætti sig við nýja húsfélags yfirlýsingu og gaf það kaupendum tilefni til að skoða þessi gögn frekar.

Þá er einnig að finna ákvæði þess efnis í kaupsamningi, dags. 17. apríl 2018, að aðilar hafi kynnt sér yfirlýsingar húsfélaga sem liggja frammi við kaupsamningsgerð og er þar vísað til yfirlýsinga í fleirtölu. Eftirlitsnefnd telur því ekki unnt að fallast á að hlutaðeigandi fasteignasalar hafi vísvitandi leynt upplýsingum um ástand hinnar seldu fasteignar. Tekur eftirlitsnefndin þannig fram að hún telji að skjalagerð beri þess merki að hagsmunum kaupenda hafi verið gætt líkt og lög bjóða, sbr. m.a. fyrirvari í kauptilboði, sbr. m.a. 15. og 16. gr. fsl.

Sömuleiðis er ekki unnt að fallast á að veiting heimildar til að afla ástandsmats á húsinu jafngildi mat á fyrirhuguðum framkvæmdum. Af gögnum málsins verður ekki ráðið að ákvörðun hafi verið tekin um að ráðast í umfangsmiklar framkvæmdir á húsinu á þeim tíma þegar viðskipti gengu í gegn. Ekki lágu fyrir gögn um mögulegt umfang framkvæmda. Í því sambandi má taka fram að fyrirbyggjandi gögn staðfesta að fyrirbyggjandi ástandsskýrsla var gefin út í október 2018. Var kaupsamningur undirritaður hinn 17. apríl 2018 og er afsal dagsett hinn hinn 30. ágúst 2018.

Af gefnu tilefni og til upplýsingar má einnig benda á að samkvæmt opinberum upplýsingum sem eftirlitsnefndin aflaði frá Þjóðskrá Íslands, og byggja á 29 þinglýstum kaupsamningum frá janúar 2018 til ágúst 2019, virðist sem meðalverð sambærilegra fasteigna, m.t.t. tegundar

húsnæðis (fjölbýli), stærðar íbúðar, staðsetningar og byggingarárs, um það bil fjárhæð kr. 39.129.310, án þess að tekin sé frekari afstaða þar að lútandi.

Með hliðsjón af fyrirbyggjandi gögnum málsins, umkvörtunarefninu, atvika í málinu og fyrirbyggjandi gagna er það niðurstaða eftirlitsnefndar að kaupandi hafi ekki orðið fyrir tjóni sem rekja má til brota fasteignasala á starfsskyldum sínum og tilkynnist það 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.

Niðurstaða 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