

## Eftirlitsnefnd fasteignasala

Reykjavík, 4. desember 2019.

**Efni: Afgreiðsla eftirlitsnefndar í tengslum við sölu á fasteign að [X]. (Mál nr. K-007-19).**

### 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. hjá [B] eignamiðlun.

### B. Málsmeðferð eftirlitsnefndar og gagnaöflun.

Eftirlitsnefnd fasteignasala móttók kvörtun frá [C] (hér eftir nefndur „kvartandi“) hinn 14. mars 2019 og var málinu gefið númerið K-007-19 í málaskrá nefndarinnar. Kvörtunin lýtur að starfsháttum starfsmanns [B] eignamiðlun við milligöngu um sölu fasteignarinnar að [X], þar sem kvartandi er tilgreindur kaupandi eignarinnar.

Meðfylgjandi kvörtun var að finna undirritaðan kaupsamning, dags. 16. janúar 2019, veðbandayfirlit fasteignarinnar útrp. 16. janúar 2019 og upplýsingar af söluvef byggingaraðila fasteignarinnar um bílastæði við fasteignina. Þá var einnig meðfylgjandi greiðslukvittun, dags. 14. mars 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 fyrirliggjandi kvörtun má ráða að gerðar séu athugasemdir við starfshætti [B] eignamiðlun og beindi eftirlitsnefnd erindum sínum að [A] lfs. eiganda fasteignasölnunnar. Samkvæmt fyrirliggjandi gögnum vottar [A] kauptilboð og kaupsamning fasteignarinnar og er [D] lfs. skráður skoðunarmaður fasteignarinnar samkvæmt söluyfirliti. Innti eftirlitsnefndin kvartanda eftir upplýsingum um að hverjum kvörtun beindist að. Kom fram hjá kvartanda að kvartað væri undan störfum [A] lfs. Afmarkast aðild í málinu að [A] lfs. en af kvörtun má ráða að hann hafi séð um milligöngu um sölu fasteignarinnar auk þess sem hann er eigandi fasteignasölnunnar.

Í kvörtun kemur fram að kvartandi telji að hlutaðeigandi fasteignasali hafi valdið kvartanda tjóni með starfsháttum sínum við milligöngu um kaup hans á fasteigninni að [X]. Nánar tiltekið hafi kvartandi ekki verið upplýstur um kvöð á fasteigninni um að starfsmenn Ríkisútvarpsins (RÚV) megi nýta bílastæði sem eru á lóð fasteignar kvartanda. Við undirritun kaupsamnings hafi kvartandi ekki fengið afhentan lóðarleigusamning þann sem kveðið er á um umrædda kvöð þrátt fyrir að vísað sé til hans í kaupsamningi. Telur kvartandi að um galla á fasteigninni sé að ræða sem hann hafi ekki verið upplýstur um og hann orðið fyrir tjóni af þessum sökum.

Eftirlitsnefnd móttók viðbótargögn frá kvartanda hinn 1. apríl 2019, eignaskiptayfirlýsingu fasteignarinnar. Hinn 29. maí 2019 móttók eftirlitsnefndin andmæli [A] lfs. Meðfylgjandi andmælum var helsta skjalagerð vegna sölumeðferðar fasteignarinnar, s.s. söluyfirlit undirritað af hálfu kaupanda útpr. 16. janúar 2019, undirritað kautilboð dags. 19. desember 2018, undirritaður kaupsamningur dags. 16. janúar 2019, kostnaðaruppgjör vegna kaupsamnings, veðbandayfirlit fasteignarinnar útpr. 16. janúar 2019, fasteignayfirlit sótt 4. janúar 2019, lóðarleigusamningur fyrir fasteignina dags. 20. desember 2016 og ódagsett sölumboð seljanda til [D] lfs. hjá [B].

Hinn 5. júlí 2019 móttók nefndin frá kvartanda texta sem hann hafði sent til seljanda fasteignarinnar vegna málsins. Hinn 8. júlí 2019 voru andmæli hlutaðeigandi fasteignasala send kvartanda til upplýsinga og eftir atvikum frekari athugasemda. Frekari athugasemdir bárust 15. og 16. júlí 2019. Eftirlitsnefnd móttók enn fremur frekari athugasemdir frá kvartanda hinn 31. júlí 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 kvartandi festi kaup á fasteign að [X]. Af kvörtun verður ráðið að erindið beinist að starfsháttum [A] lfs., sem er eigandi að [B].

Kaupsamningur vegna fasteignarinnar var undirritaður hinn 16. janúar 2019 og er hann vottaður af [A] lfs. Afhending fasteignarinnar er tilgreind í kaupsamningi sama dag, 16. janúar 2019. Þá liggur fyrir samkvæmt opinberum upplýsingum að afsal vegna fasteignarinnar hefur ekki farið fram.

Fasteignin sem um ræðir er íbúð í nýbyggðu fjöleignarhúsi og var kaupverð samkvæmt kaupsamningi tilgreint fjárhæð kr. 39.000.000.

Í kvörtun kemur fram að kvartandi hafi ekki verið upplýstur af hlutaðeigandi fasteignasala eða sölumönnum fasteignasölnnar um að samkvæmt kvöð sem hvíli á fasteigninni megi starfsmenn RÚV nýta bílastæði við fasteignina. Kvartandi tekur fram að á söluvef byggingaraðila fasteignarinnar komi fram að 27 bílastæði séu ofanjarðar á lóð fyrir íbúa og gesti. Þá komi fram í eignaskiptayfirlýsingu fasteignarinnar að bílastæði á lóð séu í sameign allra íbúða hússins. Kvartandi tekur einnig fram að í auglýsingum fasteignarinnar hafi verið vísað til skilalýsingar byggingaraðila en kvartandi hafi ekki fengið hana afhenta.

Í kvörtun kemur enn fremur fram að kvartandi hafi skrifað undir kaupsamning og þar hafi verið minnst á veðbandayfirlit og í því sé talað um kvöð á bílastæði. Kvartandi tekur fram að hann hafi ekki talið ástæðu til að efast um að eitthvað óeðlilegt væri í gangi varðandi þetta þar sem enginn hafi minnst á neitt og söluvefur byggingaraðila hafi ekki gefið neinar upplýsingar sem hafi gefið ástæðu til að hafa áhyggjur af þessu atriði.

Kvartandi tekur fram að þegar hann hafi komist að því að starfsfólk RÚV mætti nýta bílastæðin hafi hann fengið þau svör frá [E] lfs. hjá hlutaðeigandi fasteignasölu að fasteignasalan hafi ekki vitað af því að starfsfólk RÚV mætti nýta bílastæðin á lóðinni fyrir en eftir að kaup kvartanda hafi gengið í gegn sem kvartandi telji sérkennilegt þar sem minnst sé á kvöðina í veðbandayfirliti.

Kvartandi telur að hlutaðeigandi fasteignasali hafi ekki gætt hagsmuna sinna við sölumeðferðina og telur að hlutaðeigandi fasteignasali og starfsmenn hlutaðeigandi fasteignasölu hafi haldið þessum upplýsingum frá honum vísitandi eða í öllu falli að hlutaðeigandi fasteignasali hafi ekki sinnt skyldum sínum með því að afla upplýsinganna. Tekur kvartandi fram að hann hafi ekki í hyggju að rifta kaupunum en telur að hann eigi rétt á einhverjum bótum vegna þessa þar sem hann telji að um galla á eigninni sé að ræða að þessu leyti.

Andmæli [A] lfs. bárust eftirlitsnefnd hinn 29. maí 2019. Í andmælum tekur hlutaðeigandi fasteignasali fram að fasteignasölunni þyki leitt ef skilaboð um að bílastæði væru fyrir öll húsin í kring hafi ekki komist nægjanlega til skila. Tekur hlutaðeigandi fasteignasali fram að eftir samtal við starfsmenn fasteignasölnnar þá væri það ljóst að kvartandi hefði verið upplýstur um að bílastæðin væru fyrir alla, ekkert sér bílastæði fylgdi íbúðinni sem hann hygðist kaupa og í raun gæti hver sem er lagt í stæðin fyrir utan húsið. Í andmælum kemur einnig fram að farið hafi verið gaumgæfilega yfir þessi atriði í kaupsamningi og lesið yfir veðbandayfirlit þar sem fram komi frumheimildir og kvaðir líkt og fram kemur í kaupsamningi. Einnig hafi verið farið yfir eignaskiptasamning og lóðarleigusamning og fylgi þau gögn alltaf með í gögnum til kaupanda og því telur hlutaðeigandi fasteignasali óskiljanlegt að kvartandi hafi ekki fengið lóðarleigusamninginn í hendur.

Í andmælum hlutaðeigandi fasteignasala kemur fram að þar sem fasteignasalan hafi ekki verið að selja fasteignina fyrir byggingaraðilann heldur þriðja aðila hafi fasteignasalan ekkert sérstaklega skoðað skilalýsingu fasteignarinnar og hafi hún ekki verið hluti af samningnum. Íbúðin hafi verið fullbúin á byggingarstigi 7.

Þá kemur fram í andmælum að hlutaðeigandi fasteignasali hafi upplýst kvartanda skýrt að þarna væri ekki sér bílastæði fyrir íbúðina heldur gæti hver sem er lagt í stæðin. Þetta hafi átt að vera kvartanda full ljóst þar sem það séu aðeins nokkur stæði fyrir framan húsið sem hlutaðeigandi fasteignasali telji til hagsbóta fyrir kvartanda þar sem hann geti lagt hvar sem er. Þá segir í andmælum að kvartandi hafi ekki viljað fara í afsal vegna fasteignarinnar vegna þessa og fari fram á afslátt að afsalsgreiðslu.

Eftirlitsnefnd móttók texta frá kvartanda hinn 5. júlí 2019 sem hann hafði sent til seljanda fasteignarinnar vegna málsins en þar kemur fram að kvartandi telji ástæðu til að halda eftir tímabundið kr. 1.500.000, þar af séu kr. 1.100.000 vegna bílastæðamála. Andmæli hlutaðeigandi fasteignasala voru send kvartanda til upplýsinga og/eða eftir atvikum til frekari athugasemda hinn 8. júlí 2019. Frekari athugasemdir kvartanda bárust hinn 15. og 16. júlí 2019.

Í viðbótarathugasemdum kvartanda kemur fram að kvartandi mótmæli því að hann hafi verið upplýstur um fyrirkomulag vegna bílastæða og vísar til ódagsettra tölvupóstsamskipta við tvo fasteignasala á hlutaðeigandi fasteignasölu þar sem hann telji ljóst af þeim að hann hafi komið

af fjöllum hvað varði umrætt fyrirkomulag á bílastæðum. Tekur kvartandi fram að hafi hann vitað af því hvernig bílastæðamálum væri háttað hefði hann ekki keypt fasteignina og telur hann einnig að erfiðara sé fyrir hann að selja fasteignina á ný nú þegar upplýsingarnar um fyrirkomulag bílastæðamála liggja fyrir. Þá bendir kvartandi einnig á að hann hafi ekki verið sá eini í fjöleignarhúsinu sem ekki hafi vitað af nýtingarrétti RÚV á bílastæðunum en í kjölfar árekstra sem upp hafi komið vegna þessa bílastæðamála hafi byggingaraðilinn í mars 2019 komið því á framfæri við eigendur fasteigna á svæðinu að bílastæðin við [X] séu samnýtt með öðrum á lóðinni þ. á m. RÚV. Þá voru sjónarmið sem fram komu í kvörtun áréttuð.

Hinn 31. júlí 2019 móttók eftirlitsnefndin frekari athugasemdir frá kvartanda. Þar segir kvartandi að í andmælum hlutaðeigandi fasteignasala komi fram að fasteignasalan hafi ekki verið að selja fasteignina fyrir byggingaraðilann og því hafi ekki þótt ástæða til að afhenda skilalýsingu og að vegna þessa hafi hlutaðeigandi fasteignasali ekki skoðað skilalýsinguna sérstaklega né hafi hún verið hluti af samningnum. Tekur kvartandi fram að þegar hann hafi gert kauptilboð í fasteignina hinn 19. desember 2018 hafi [F] sem er byggingaraðili fasteignarinnar verið skráður seljandi eignarinnar ásamt [G] og [H] kvartandi tekur fram að ca. tveimur mánuðum síðar hafi honum verið tjáð að hann þyrfti að skrifa undir skuldabréf vegna þess að [H] muni eignast íbúðina að fullu. Í kaupsamningi eru [H] seljandi fasteignarinnar. Bendir kvartandi á að þegar viðskiptin hafi byrjað þá hafi það verið byggingaraðilinn sem hafi verið seljandi fasteignarinnar.

Af þessu tilefni tekur eftirlitsnefndin fram að samkvæmt afriti af kauptilboði dags. 19. desember 2019 sem undirritað er af bæði seljanda [H] og kvartanda og vottað er af hlutaðeigandi fasteignasala, sem nefndin móttók frá hlutaðeigandi fasteignasala er seljandi fasteignarinnar skráður [H] (100% hlutfall), [G] (0% hlutfall) og [F] (100% hlutfall). Er þar þó búið að strika yfir félögin [G] og [F]. Í afriti kauptilboðs sem kvartandi sendi nefndarinnar sem undirritað er af kvartanda en ekki seljanda og ekki vottað af hlutaðeigandi fasteignasala er ekki búið að strika yfir framangreind félög.

Líkt og rakið hefur verið og ráða má af kvörtun, lýtur ágreiningsefni máls þessa fyrst og fremst að því hvort hlutaðeigandi fasteignasali hafi brugðist skyldum sínum samkvæmt lögum nr. 70/2015 og valdið kvartanda tjóni með því að hafa ekki upplýst kvartanda um kvöð á fasteigninni um að starfsfólk RÚV megi nýta bílastæði sem eru á lóð fasteignar kvartanda. Þá er einnig kvartað yfir því að við undirritun kaupsamnings hafi kvartandi ekki fengið afhentan lóðarleigusamning sem kveður á um umrædda kvöð þrátt fyrir að vísað sé til hans í kaupsamningi.

#### **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 sölufirlit 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 sölufirliti 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 d-lið 2. mgr. 11. gr. fsl. segir að í sölufirliti skuli auk almennrar lýsingar á fasteign m.a. koma fram upplýsingar um föst gjöld af eigninni, áhvílandi veðskuldir, kvaðir og önnur eignahöft.

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 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 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 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 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 kvartandi telur að hlutaðeigandi fasteignasali hafi valdið sér tjóni með því að hafa ekki upplýst kvartanda um kvöð á fasteigninni um að starfsfólk Ríkisútvarpsins (RÚV) megi nýta bílastæði sem eru á lóð fasteignar kvartanda. Þá er einnig kvartað yfir því að við undirritun kaupsamnings hafi kvartandi ekki fengið afhentan lóðarleigusamning sem kveður á um umrædda kvöð þrátt fyrir að vísað sé til hans í kaupsamningi.

Af fyrirbyggjandi gögnum má ráða að um er að ræða íbúð í fjölbýli sem er 5 hæðir. Íbúðin sem mál þetta varðar er staðsett á 3 hæð. Í söluþingliti kemur m.a. fram að stæði fylgi íbúðum á efstu hæð. Í reit er tilgreinir kvaðir er ekki tilgreint um kvöð er varða bílastæði heldur kemur eingöngu eftirfarandi fram: „Lóðarréttindi/kvaðir: leigulóð

Þá kemur ennfremur fram í söluþingliti: „Bókun skoðunar og allar nánari upplýsingar, teikningar og skilalýsingu er hægt að nálgast hjá [B]“.

Í fyrirbyggjandi og undirrituðu kautilboði, dags. 19. desember 2018 er [H] tilgreindur sem seljandi, og búið að krotta yfir aðra sem þar voru tilgreindir, þ.e.a.s. [G] og [F]. Er hið fyrstnefnda félag einnig skráður sem seljandi í kaupsamningi. Í kautilboði kemur eftirfarandi orðrétt fram:

„Tilboðsgjafi hefur skoðað söluþingliti [B] og skoðast það sem hluti tilboðsins“

Í kaupsamningi aðila, dags. 16. janúar 2019 kemur orðrétt fram:

„Aðilar samnings hafa kynnt sér veðbandayfirliti, yfirliti Þjóðskrár Íslands, söluþingliti fasteignasölunnar og gera engar athugasemdir við þá lýsingu sem fram kemur í skjölum þessum.“

Í 16. gr. kaupsamnings kemur fram:

„Við kaupsamningsgerð kynntu aðilar sér gaumgæfilega eftirtalin gögn sem skoðast sem hluti af kaupsamningi og/eða eru honum til fyllingar og skýringar um réttindi og skyldur aðila og

*samningsforsendur þeirra og gerðu þeir engar athugasemdir við þau. Aðilum hefur verið afhent neðangreind skjöl í ljósríti. a) veðbandayfirlit, b) matsvottorð, c) söluyfirlit, d) yfirlýsingu húsfélags, e) eignaskiptayfirlýsingu, f) tilvitnuð þinglýst skjöl sbr. lýsingu eignar, g) eignarheimild seljanda.“*

Gögn sem vísað er til í f) lið 16. gr. kaupsamnings eru lóðarleigusamningur fasteignarinnar og eignaskiptayfirlýsing. Í fyrirliggjandi veðbandayfirliti fasteignarinnar, dags. 16. janúar 2019, koma fram eftirtaldar kvaðir: eignaskiptayfirlýsing skjalnr. [...], lóðarleigusamningur skjalnr. [...] og kvöð skjalnr. [...].

Í lýsingu lóðarleigusamningsins á umræddu veðbandayfirliti kemur m.a. orðrétt fram:

*„Á lóðinni eru eftirtaldar kvaðir: a. Almenn kvöð um lagnir og jarðstrengi OR sem þörf er á, legu þeirra og gröft á lóðinni, b. Kvöð um bílastæði. Þá er skylt að hlíta ýmsum tilgreindum skilmálum.“*

Meðal fyrirliggjandi gagna er að finna tilvitnaðan lóðarleigusamning, sem mótttekinn var til þinglýsingar hinn 20. desember 2016 og kemur m.a. orðrétt fram í honum:

*„b. kvöð um bílastæði, þ.e. fjöldi og frágangur þeirra og aðkoma sé í samræmi við gildandi deiliskipulag“*

Eftirlitsnefndin tekur fram af þessu tilefni að í lóðarleigusamningi er ekki nánar fjallað um bílastæði á lóðinni heldur vísað til deiliskipulagi vegna lóðarinnar. Samkvæmt umræddu deiliskipulagi, sem birt var í september 2016, kemur m.a. orðrétt fram:

*„Sérstakar kvaðir verða á lóðunum [Y] og lóð A, B og C um að bílastæðin á yfirborði skulu verða aðgengileg íbúum og starfsfólki allra lóðanna. Vegna þessarar samnýtingar og samlegðaráhrifa sem af henni stafar er miða við að lágmarksfjöldi bílastæða fyrir [Y] sé 1 stæði fyrir hverja 80 m<sup>2</sup> húsnæðis“*

Samkvæmt opinberum gögnum er lóð C sú lóð sem fasteign kvartanda er á. Af fyrirliggjandi gögnum má ráða að kvartandi hafi fengið afrit af umræddu veðbandayfirliti fasteignarinnar við undirritun kaupsamnings hinn 16. janúar 2019 þar sem fram kemur að í lóðarleigusamningi sé kvöð á bílastæði. Kvartandi heldur því fram að hann hafi ekki fengið afhentan lóðarleigusamning þann sem vísað er til í f-lið 16. gr. kaupsamnings við undirritun kaupsamnings aðila. Hlutaðeigandi fasteignasali heldur því aftur á móti fram í andmælum sínum að farið hafi verið yfir lóðarleigusamninginn við undirritun kaupsamnings og slíkt gagn fylgi alltaf með í gögnum til kaupanda og hann telji óskiljanlegt að kaupandi hafi ekki fengið samninginn.

Af framangreindu telur eftirlitsnefndin hins vegar ljóst að af umfjöllun lóðarleigusamningsins um hina umræddu kvöð hafi kvartanda ekki mátt vera ljós nýtingarréttur starfsfólks RÚV á bílastæðum á lóð fasteignarinnar. Umfjöllun um slíkan nýtingarrétt komi eingöngu fram í deiliskipulaginu, sem ekki var afhent kvartanda.

Er það enn fremur mat eftirlitsnefndarinnar að í lögbundnum skyldum fasteignasala, eins og þær eru skilgreindar í lögum nr. 70/2015, felist að fasteignasala bar í umræddu tilviki að kynna sér nánar umrætt deiliskipulag og í framhaldi af því kynna það fyrir væntanlegum

kaupþilboðsgjöfum. Að öðrum kosti er ekki unnt að upplýsa með fullnægjandi hætti um þær kvaðir sem á fasteigninni hvíla og kunna að hafa áhrif á mat kaupanda hvort hann kaupir og hvaða verð hann er reiðubúinn að greiða fyrir fasteignina. Í söluþingliti kemur eingöngu fram að um sé að ræða leigulód án þess að þar séu tilteknar þær kvaðir sem á fasteigninni hvíla. Telur eftirlitsnefndin að hlutaðeigandi fasteignasali hafi brotið gegn 11. gr., sbr. einkum d lið, og 12. gr. fsl.

Í máli þessu er um að ræða sölu á nýbyggingu og sala á slíkri fasteign, ólíkt því sem á við um eldri fasteignir, hefur í för með sér að ólíklegt að fyrir liggi ástandsskýrslur, skýrslur eða ákvarðanir húsfélaga um yfirvofandi framkvæmdir eða annað slíkt. Þegar um nýbyggingu er að ræða liggja alla jafna fyrir skilalýsing byggingaraðila á fasteigninni og geyma slíkar skilalýsingar yfirleitt helstu upplýsingar um eiginleika og ástand fasteignarinnar. Er það aðfinnsluvert að hlutaðeigandi fasteignasali hafi ekki kynnt sér fyrirbyggjandi skilalýsingu fasteignarinnar, enda er slík skilalýsing hluti af skjölum er varða milligöngu um sölu fasteignar, sbr. m.a. fyrirbyggjandi söluþinglit fasteignarinnar.

Telur eftirlitsnefndin að fasteignasala beri, í ljósi lögbundinna skyldna sinna sem slíkir, að kynna sér skilalýsingar nýbygginga áður en sölugögn eru samin og dragi fram atriði úr þeim sem megi ætla að geti verið grundvöllur ákvörðunar kaupanda um hvort hann kaupir eignina og hvaða verð hann er tilbúinn að greiða fyrir hana, t.d. ekki síst ef um er að ræða sérstakar kvaðir líkt og á við í máli þessu, sbr. fyrirbyggjandi deiliskipulag. Af kvörtun má ráða að afnotaréttur starfsfólks RÚV kynni að hafa haft áhrif á það hvort kvartandi hefði keypt fasteignina.

Með vísan til framangreinds telur eftirlitsnefndin að skjalagerð og samningsgerð hlutaðeigandi fasteignasala hafi ekki verið svo úr garði gerð að hagsmunir beggja aðila hafi verið tryggðir og réttarstaða hvors um sig glögg, sbr. 16. gr. fsl. Þá telur eftirlitsnefndin að hlutaðeigandi fasteignasali hafi ekki gætt réttmætra hagsmuna kaupanda, sbr. 15. gr. fsl. Telur nefndin að hlutaðeigandi fasteignasala hafi borið kanna sérstaklega hvað kann að koma fram í skilalýsingu vegna fasteignarinnar auk þess sem honum bar að afla frekari opinberra upplýsinga er varðar kvöðina.

Það er niðurstaða eftirlitsnefndar að skjalagerð af hálfu hlutaðeigandi fasteignasala, [A] lfs. vegna milligöngu um sölu á fasteign að [X], hafi verið áfátt þar sem ekki hafi verið getið nánar um efni kvaðar sem á fasteigninni hvíldi. Telur eftirlitsnefndin að hlutaðeigandi fasteignasali hafi brotið gegn þeim skyldum sem lög kveða á um, sbr. einkum 11., 12., 15. og 16. gr. laga um sölu fasteigna og skipa, nr. 70/2015, líkt og að framan er rakið.

Telur eftirlitsnefndin að hlutaðeigandi fasteignasali, [A], hafi ekki átt rétt til þóknunar af hálfu kvartanda, sbr. m.a. 4. mgr. 19. gr. fsl. Telur eftirlitsnefndin að endurgreiða beri kvartanda umrædda þóknun, að því marki sem hún hefur verið greidd af hálfu kvartanda. Hins vegar telur eftirlitsnefndin ekki unnt í ljósi framangreinds, fyrirbyggjandi gagna, og m.t.t. atvika í máli þessu, að taka afstöðu til þess hvort framangreind brot hlutaðeigandi fasteignasala hafi leitt til tjóns fyrir kvartanda né fjárhæð þess.

Í ljósi framangreindrar niðurstöðu verður kvartanda endurgreitt kvörtunargjald vegna erindisins, sbr. 2. mgr. 14. gr. reglugerðar nr. 931/2016 um eftirlitsnefnd fasteignasala. Er því



beint til kvartanda að vinsamlegast senda reikningsupplýsingar á tölvupóstfang eftirlitsnefndar fasteignasala: [enf@enf.is](mailto:enf@enf.is).

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.