

Eftirlitsnefnd fasteignasala

Reykjavík, 4. febrúar 2020

Efni: Afgreiðsla eftirlitsnefndar í tengslum við sölu á fasteign að [X] (Mál nr. K-011-19).

A. Inngangur.

Í 4. mgr. 19. gr. laga um sölu fasteigna og skipa, nr. 70/2015 (fsl.), 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 fasteignasölu [C].

B. Málsmeðferð eftirlitsnefndar og gagnaöflun.

Eftirlitsnefnd fasteignasala móttók kvörtun [D] og [E] (hér eftir nefnd „kvartendur“, hinn 28. júní 2019 og var málinu gefið númerið K-011-19 í málaskrá nefndarinnar. Kvörtunin lýtur að starfsháttum fasteignasölu [C] við milligöngu um sölu fasteignarinnar að [X] þar sem kvartendur eru tilgreindir sem kaupendur eignarinnar.

Meðfylgjandi kvörtun var m.a. yfirlýsing húsfélags [X], dags. 12. febrúar 2019, söluyfirlit, dags. 18. febrúar 2019, ástands- og kostnaðarmat [F] ehf. frá nóvember 2018, þjónustusamningur um vinnu í þágu kaupanda, dags. 21. febrúar 2019, kaupsamningur, dags. 20. mars 2019, yfirlýsing vegna fyrstu kaupa á íbúðarhúsnæði, dags. 22. febrúar 2019, yfirlit yfir kaupsamningsferli og samskipti kvartanda við hlutaðeigandi fasteignasölu og greiðslukvittun, dags. 20. júní 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 [C], nánar tiltekið starfshætti [A] lfs. sem annaðist sölumeðferðina og skráð er skoðunarmaður fasteignarinnar samkvæmt söluyfirliti, dags. 21. febrúar 2019. Þá vottar [A] kautilboð aðila, dags. 21. febrúar 2019, og annaðist tölvupóstsamskipti við kvartendur og seljanda. [B] lfs. vottar kaupsamning, dags. 20. mars 2019. Einnig funduðu [A] lfs. og [B] lfs. með kaupendum eftir að kaup á fasteigninni fóru fram. Afmarkast aðild í málinu við framangreinda aðila. Var erindum eftirlitsnefndar einnig beint til eigenda hlutaðeigandi fasteignasölu, [G] lfs. og [H] lfs., til upplýsingar.

Í kvörtun kemur fram að kvartandi telji að starfsmenn hlutaðeigandi fasteignasölu hafi valdið kvartendum tjóni með háttsemi sinni við milligöngu um sölu á fasteigninni. Nánar tiltekið hafi hlutaðeigandi fasteignasalar ekki gætt hagsmuna kaupenda við kaup þeirra á fasteigninni, m.a. með því að hafa veitt þeim ónægar upplýsingar um fyrirhugaðar framkvæmdir á fasteigninni og ekki upplýst kvartendur um ástandsskýrslu á fasteigninni fyrr en við kaupsamning. Þá hafi hlutaðeigandi fasteignasali [A] lfs. gefið kvartendum ráðleggingar hvað varðar tilboðsgerðina sem hafi ekki þjónað þeirra hagsmunum og beinlínis leitt til þess að kvartendur hafi orðið fyrir

tjóni en þau hafi byrjað að greiða af fasteigninni við undirritun kaupsamnings en ekki fengið hana afhenta fyrr en tæpum þremur mánuðum síðar.

Hinn 16. september 2019 móttók eftirlitsnefndin andmæli [I], lögmanns, fyrir hönd hlutaðeigandi fasteignasala. Með andmælum var lagt fram söluyfirlit, dags. 21. desember 2019, afrit tölvupóstsamskipta hlutaðeigandi fasteignasala og kvartenda í febrúar 2019, kauptilboð, dags. 21. febrúar 2019, afrit tölvupóstsamskipta hlutaðeigandi fasteignasala og seljanda í mars 2019, kaupsamningur, dags. 20. mars 2019, afrit tölvupóstsamskipta hlutaðeigandi fasteignasala og kvartenda í apríl/maí 2019 og fundargerð húsfundar húsfélaganna í [X], dags. 12. apríl 2019.

Hinn 9. október 2019 sendi eftirlitsnefnd kvartendum andmæli hlutaðeigandi fasteignasala til upplýsingar og/eða eftir atvikum til frekari athugasemda. Eftirlitsnefnd móttók viðbótargögn frá kvartanda hinn 21. október 2019.

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 kvartendur festu kaup á íbúð í fjöleignarhúsi að [X]. Samkvæmt kvartendum annaðist [A] lfs. hjá [C] milligöngu um sölu fasteignarinnar.

Kauptilboð var undirritað af hálfu aðila hinn 21. febrúar 2019 og vottar [A] lfs. kauptilboðið. Kaupsamningur var undirritaður af aðilum hinn 20. mars 2019 og er hann vottaður af [B] lfs. Um er að ræða fjögurra herbergja íbúð á 1. hæð í fjöleignarhúsi og var kaupverð samkvæmt kaupsamningi 44.000.000 kr. Í kaupsamningi kemur fram að afhendingadagur fari eftir samkomulagi aðila á tímabilinu 15. maí til 15. júní 2019. Í söluyfirliti fasteignarinnar, sem er útprentað 21. febrúar 2019, er ásett verð tilgreint að fjárhæð kr. 44.500.000. Kemur m.a. eftirfarandi fram í söluyfirliti:

Búið er að fá fagmann til að skoða húsið og leiðbeina húsfélagi með almennt viðhald.

Í yfirlýsingu húsfélags [X], dags. 12. febrúar 2019 kemur fram:

Það standa yfir umræður hjá húsfélagi um framkvæmdir byggðar á ástandsskýrslu sem var gerð í nóv. 2018. Það er ljóst að það verða einhverjar framkvæmdir á þessu ári, gluggar málaðir og yfirfarnir, gert við þakkant og sprungur í samskiptum milli einangrunar á gaffli og veggjar. Umræður eru um hvort nýta eigi palla í frekari framkvæmdir en ekki ljóst hvað verður.

Í skjáskoti af Facebook-síðu húsfélagsins, sem kvartendum var sent með tölvupósti 13. mars 2019, kemur fram að tekin hafi verið saman tillaga að framkvæmdum út frá fyrirbyggjandi skýrslu um ástand hússins. eru tillögurnar eftirfarandi:

- *Skipta um gluggalista austanmegin*
 - *Eigendur munu geta lagt fram óskir um skipti á gleri/opnanlegum fögum*
- *Laga og mála steypa fleti austanmegin*
- *Laga gluggabretti sunnanmegin (baðherbergi) og jafnvel setja blikklista yfir*
- *Laga vatnsleka í lofti á 4. hæð (22a)*

- *Loka lofristum við eldhús (22) austanmegin*

Þá kom fram í sömu færslu:

Fyrir fund hafði verið haft samband við verkfræðistofurnar [J], [K] og [L]. Eftir að hafa farið yfir svör frá þeim var ákveðið að óska eftir tilboði í verk- og útboðslýsingu frá [L]. Beðið verður með að svara [M] hjá [N] þangað til svar berst frá [L].

Í kvörtun kemur fram að kvartandi hafi skoðað fasteignina í tvígang með hlutaðeigandi fasteignasala, [A] lfs., og að í annað skiptið hafi faðir annars kvartanda verið viðstaddur. Hafi hlutaðeigandi fasteignasali upplýst kvartendur um að það væru fyrirhugaðar almennar framkvæmdir á húsinu, mögulega um sumarið. Í samskiptum við hlutaðeigandi fasteignasala hafi aldrei komið fram að kostnaðaráætlun væri hluti af þeirri ástandsskýrslu sem gerð hafði verið í nóvember 2018 en í hana er vísað í yfirlýsingu húsfélags, dags. 12. febrúar 2019. Þegar kvartendur hafi óskað eftir frekari upplýsingum frá hlutaðeigandi fasteignasala um fyrirhugaðar framkvæmdir hafi þær ekki fengist og þeim einungis verið tilkynnt að ekkert væri samþykkt og að framkvæmdir yrðu minniháttar. Hafi hlutaðeigandi fasteignasali í því samhengi bent kvartendum á ýmsa hluti sem nýlega væri búið að laga, svo sem þak, steiningu, fóðrun á skólpi o.fl.

Kvartendur hafi á grundvelli skoðunnar sinnar á íbúðinni og fyrirliggjandi gagna gert tilboð í eignina sem hljóðaði upp á 44.000.000 kr. og lögðu kvartendur til að 2.000.000 kr. yrði haldið eftir þar til við afsal. Hafi hlutaðeigandi fasteignasali leiðbeint kvartendum um að halda aðeins eftir 500.000 kr. til að auka líkur á því að tilboð þeirra yrði samþykkt. Þá hafi hlutaðeigandi fasteignasali lagt til að afhendingartími yrði rúmur eða á tímabilinu 15. maí til 15. júní en líklegt væri að íbúðin yrði þó afhent innan tveggja vikna frá 15. maí. Hins vegar hafi kaupendur byrjað að greiða afborganir af lánum eftir kaupsamning, 20. mars 2019.

Í kvörtun kemur fram að við undirritun kaupsamnings, 20. mars 2019, hafi kvartendum verið sýnd ástandsskýrsla sem þau hefðu ekki áður fengið í hendur né fengið upplýsingar um efni hennar. Hafi skýrslan innihaldið úttekt á ástandi hússins í smáatriðum ásamt kostnaðaráætlun upp á 35.800.000 kr. auk kostnaðar við umsjón, hönnun og eftirlit með framkvæmdum, áætlaður um 10% af heildarkostnaði. Hafi kostnaður því verið samtals um 40.000.000 kr. Samkvæmt kvörtun var hlutaðeigandi fasteignasali, [A] lfs., ekki viðstödd undirritun kaupsamnings heldur hafi kvartendur hitt annan fasteignasala hjá [C], [B] lfs. Hafi kvartendum liðið eins og þau væru undir mikilli pressu við undirskriftina og hlutaðeigandi fasteignasalar verið á mikilli hraðferð. Gert hafi verið lítið úr þessum nýju upplýsingum og kvartendum sagt að einungis væri um formsatriði að ræða sem ekki þyrfti að velta fyrir sér. Hafi kvartendum verið sagt að hlutaðeigandi fasteignasali, [A] lfs., hefði fengið skýrsluna seint í hendur og því hefðu kvartendur ekki fengið upplýsingarnar fyrr. Hafi kvartendur síðar komist að því að hlutaðeigandi fasteignasala hefði fengið skýrsluna senda viku fyrir undirritun kaupsamnings. Þá sé skýrslan dagsett 15. nóvember 2018 og af tölvupóstsamskiptum sjáist að seljandi hafi haft skýrsluna á rafrænu formi frá 21. nóvember 2018.

Samkvæmt kvörtun áttuðu kvartendur sig á því, eftir undirritun kaupsamnings, að ef framkvæmdir yrðu samþykktar skv. fyrirliggjandi ástandsskýrslu hefði það verulega slæm áhrif

á þau fjárhagslega. Þar sem allar upplýsingar hafi ekki legið fyrir telji kvartendur sig í raun hafa gert tilboð á röngum forsendum.

Í kvörtun kemur fram að kvartendur hafi í kjölfarið sett sig í samband við hlutaðeigandi fasteignasölu til að leita lausna á málinu. Hafi þau að lokum farið á fund með hlutaðeigandi fasteignasölu þar sem þau hittu hlutaðeigandi fasteignasala ásamt [O], framkvæmdastjóra fasteignasölnunnar. Hafi kvartendur þar lýst þeirri skoðun sinni að þau teldu að upplýsingagjöf hlutaðeigandi fasteignasala hefði verið ábótavant og að hagsmuna kvartenda hefði ekki verið gætt. Hafi forsvarsmenn hlutaðeigandi fasteignasölu viðurkennt á fundinum að gleymst hefði að senda skýrsluna en kvartendur gætu lítið gert í málinu á þessu stigi. Hins vegar hafi kvartendum verið gefið færi á að koma á framfæri tillögu að lausn á málinu sem hlutaðeigandi fasteignasala myndi skoða með seljanda. Hafi kvartendur fengið lítil sem engin viðbrögð við tillögu sinni.

Samkvæmt kvörtun telja kvartendur ljóst að seljandi hafi leynt upplýsingum um umfang yfirstandandi framkvæmda. Ástandsskýrsla hafi legið fyrir frá 21. nóvember 2018 og hafi fasteignasali haft hana í förum sínum frá 13. mars 2019. Telja kvartendur ljóst að upplýsingaskorturinn hafi haft áhrif á gerð kaupsamnings. Eigi kaupendur fasteigna að geta treyst því að löggiltir fasteignasalar geri þá kröfu til seljenda, áður en söluyfirlit er gert, að fá að sjá allar upplýsingar sem tengjast þeirri fasteign sem selja skal svo þeir geti sinnt hlutverki sínu. Eigi kvartendur ekki að gjalda fyrir það að fasteignasali gleymi að miðla mikilvægum upplýsingum. Telja kvartendur að hlutaðeigandi fasteignasala hafi vanrækt skyldur sínar gagnvart kvartendum og að í ljósi leyndra upplýsinga sé eðlilegt að seljandi taki þátt í kostnaði við fyrirhugaðar framkvæmdir enda sé augljóslega um uppsafnað viðhald á fasteigninni að ræða.

Andmæli [I], lögmanns, fyrir hönd hlutaðeigandi fasteignasala, bárust nefndinni hinn 16. september 2019. Í andmælum kemur fram að kvartendur hafi skoðað fasteignina tvisvar með hlutaðeigandi fasteignasala, [A] lfs. Hafi hlutaðeigandi fasteignasali upplýst kvartendur um að það stæði til að meta stöðu hússins en ekkert hafi verið ákveðið. Hafi verið ljóst við venjubundna skoðun að húsið þarfnaðist viðhalds og hafi hlutaðeigandi fasteignasali upplýst kvartendur um að kannað yrði hvort frekari upplýsingar lægju fyrir hjá seljanda um fyrirhugaðar framkvæmdir.

Í andmælum kemur fram að viðræður hlutaðeigandi fasteignasala og kvartenda um tilboðsgerð hafi farið fram í tölvupóstum 21. febrúar 2019. Daginn eftir hafi kvartendur komið á skrifstofu hlutaðeigandi fasteignasölu til að undirrita kautilboð. Hafi hlutaðeigandi fasteignasali upplýst kvartendur um að seljandi myndi líklega taka því tilboði sem hentaði honum best og að það væri vissulega meira aðlaðandi fyrir seljanda að fá hærri greiðslu við kaupsamning. Hafi kvartendur rætt málið sín á milli og komist að þeirri niðurstöðu að lækka afsalsgreiðslu úr 2.000.000 kr. í 500.000 kr. Hafi hlutaðeigandi fasteignasali veitt kvartendum ráðgjöf út frá hagsmunum þeirra, sem hafi falist í því að fá kautilboð sitt samþykkt. Hafi kvartendur á endanum sjálfir tekið ákvörðun um breytingu á greiðslutilhögun.

Þá hafi kvartendur einhliða ákveðið afhendingartíma eignarinnar. Í kvörtun komi fram að kvartendur hafi byrjað að greiða af fasteigninni þann 20. mars 2019 en fengið hana afhenta 14. júní s.á. Hlutaðeigandi fasteignasalar sjái ekki hvernig slíkt sé á þeirra ábyrgð enda hafi þeir

ekki veitt kvartendum neinar ráðleggingar varðandi fjármögnun fasteignarinnar, né hafi kvartendur óskað eftir því. Sé fjármögnun fasteigna og greiðslutilhögun lána samningsatriði milli kaupanda og lánastofnunar.

Þann 13. mars 2019 hafi hlutaðeigandi fasteignasali fengið tvo tölvupósta frá seljanda með ástandsskýrslu og skjáskot af Facebook-síðu húsfélagsins að [X]. Taldi hlutaðeigandi fasteignasali sig hafa sent báða tölvupóstana til kvartenda. Við undirskrift kaupsamnings, 20. mars 2019, hafi kvartendur þó ekki kannast við að hafa séð umrædda ástandsskýrslu sem var hluti af kaupsamningsgögnum. Kom þá í ljós að hlutaðeigandi fasteignasala hafði láðst að senda kvartendum þann tölvupóst sem innihélt ástandsskýrsluna. Hafi [B] lfs., sem sá um kaupsamningsfund, hvatt kvartendur til að kynna sér skýrsluna. Á fundinum hafi seljandi upplýst um að ekki stæði til að ráðast í allar þær framkvæmdir sem fram komu í skýrslu og að húsfélagið teldi kostnað ofátlaðan. Fram kemur í andmælum að kvartendur hafi viljað undirrita kaupsamning sem fyrst þrátt fyrir fyrirbyggjandi gögn. Hafna hlutaðeigandi fasteignasalar því alfarið að kvartendur hafi verið beittir þrýstingi til undirritunar kaupsamnings.

Í andmælum kemur fram að hlutaðeigandi fasteignasalar hafni því alfarið að starfshættir þeirra eða atvik í tengslum við sölumeðferð fasteignarinnar að [X] hafi verið ófullnægjandi eða ólögmatir. Þá sé því hafnað að hlutaðeigandi fasteignasalar hafi ekki gætt hagsmuna kvartenda. Enn fremur sé því hafnað að kvartendur hafi orðið fyrir tjóni við kaup á fasteigninni og hvað þá að meint tjón verði rakið til háttsemi hlutaðeigandi fasteignasala.

Andmæli hlutaðeigandi fasteignasala voru send kvartanda til upplýsinga og/eða eftir atvikum til frekari athugasemda hinn 9. október 2019. Í viðbótarathugasemdum kvartenda, sem bárust nefndinni 21. október 2019, eru fyrri sjónarmið kvartenda ítrekuð.

Lýtur ágreiningsefni máls þessa að því að því hvort hlutaðeigandi fasteignasalar hafi ekki gætt hagsmuna kaupenda við kaup þeirra á fasteigninni, m.a. með því að hafa veitt þeim ónægar upplýsingar um fyrirhugaðar framkvæmdir á fasteigninni og ekki upplýst kvartendur um ástandsskýrslu á fasteigninni fyrr en við kaupsamning. Þá hafi hlutaðeigandi fasteignasali, [A] lfs., gefið kvartendum ráðleggingar hvað varðar tilboðsgerðina sem hafi ekki þjónað þeirra hagsmunum en þau hafi byrjað að greiða af fasteigninni við undirritun kaupsamnings en ekki fengið hana afhenta fyrr en tæpum þremur mánuðum síðar. Þá lýtur ágreiningsefnið að því hvort 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 söluþingrit 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 söluþinginu 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 söluþinginu, 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 söluþinginu 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 söluþinginu. 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 söluþinginu 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 sölumæðferðar gæta þess að upplýsingar sem veittar eru um hana og lýsingar á henni séu réttar og í 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 þjóða. 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. er fjallað um samnings- og skjalagerð. Í 2. mgr. 16. gr. fsl. kemur fram að öll skjalagerð og samningsgerð skuli 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.

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 fyrirliggjandi gögn málsins og andmæli hlutaðeigandi fasteignasala. Snýr fyrri hluti kvörtunar að því hvort hlutaðeigandi fasteignasalar hafi gætt nægjanlega að hagsmunum kaupenda við kaup þeirra á fasteigninni, m.a. hvort kaupendum hafi verið veittar nægar upplýsingar um fyrirhugaðar framkvæmdir á fasteigninni, þ.m.t. í tengslum við afhendingu á ástandskýrslu á fasteigninni sem afhent var fyrir kaupsamning.

Í 5. mgr. 25. gr. fjöleignarhúsalaga er sérstaklega tekið fram að annist löggiltur fasteignasali sölu eignar í fjöleignarhúsi skuli 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 framangreint áréttað í lögum nr. 70/2015 þar sem m.a. kemur fram í h-lið 2. mgr. 11. gr. laganna að söluyfirlit skuli tilgreina 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. Þá kemur fram í j-lið 2. mgr. 11. gr. fsl. að söluyfirlit skuli tilgreina önnur atriði sem kunnugt er um, svo sem skýrslu um ástand eignar sem gerðar hafa verið.

Í kaupsamningi, dags. 20. mars 2019, sem undirritaður er af kvartendum og seljanda og vottaður af [B] lfs., kemur fram:

Kaupendur hafa kynnt sér yfirlýsingar húsfélaga, dagsettar 13. mars 2019 vegna húsfélagsdeildar við [X] og húsfélagsins við [X], ástands- og kostnaðarmat, gert af [F] ehf. í nóvember 2018 ásamt húsfundargerðum húsfélagsins við [X] frá 29. janúar 2019 og 8. febrúar 2019 og gera engar athugasemdir við framangreind skjöl. Kaupendum er því kunnugt um væntanlegar ósamþykktar framkvæmdir sem þar eru tilgreindar sem byggjast á framangreindu ástands- og kostnaðarmati frá [F] ehf.

Þá segir enn fremur:

Kaupendur eru einnig upplýstir um yfirstandandi umræður hjá húsfélagi [X] sem byggðar eru á framangreindri ástandsskýrslu sem kaupendur hafa fengið afrit af. Kaupendum er ljóst að kostnaður vegna væntanlegra framkvæmda verður alfarið þeirra að greiða og er seljanda með öllu óviðkomandi.

Óumdeilt er í málinu að kvartandi fékk framangreind gögn í hendur fyrir undirritun kaupsamnings. Í söluýfirliti fasteignarinnar sem er útprentað hinn 21. febrúar 2019 kemur fram að búið sé að fá fagmann til að skoða húsið og leiðbeina húsfélagi með almennt viðhald. Söluýfirlitið er undirritað af bæði kvartanda og seljanda fasteignarinnar.

Í yfirlýsingu húsfélagsins að [X], dags. 12. febrúar 2019, kemur fram að umræður standi yfir um framkvæmdir byggðar á ástandsskýrslu sem gerð hafi verið í nóvember 2018. Ljóst sé að einhverjar framkvæmdir verði á árinu en ekki sé ljóst hvað verði. Bera gögn málsins með sér að kaupendur hafi fengið yfirlýsinguna afhenta við opið hús 19. febrúar 2019.

Af fyrirliggjandi gögnum má ráða að seljendur vissu af umræddri ástandsskýrslu og var hún send hlutaðeigandi fasteignasala hinn 13. mars 2019. Samkvæmt andmælum hlutaðeigandi fasteignasala leiddu mistök til þess skýrslan var ekki áframsend kvartendum sama dag. Af gögnum má enn fremur ráða að kvartendum hafi verið kunnugt um tilvist ástandsskýrslu [F] ehf. þegar þau fengu í hendur yfirlýsingu húsfélagsins að [X], dags. 12. febrúar 2019. Óumdeilt er í málinu að kvartendum var afhent umrædd ástandsskýrsla í síðasta lagi við undirritun kaupsamnings hinn 20. mars 2019. Þá er einnig óumdeilt að hlutaðeigandi fasteignasali sendi kvartendum skjáskot af Facebook-síðu húsfélagsins hinn 13. mars 2019, eða viku fyrir undirritun kaupsamnings, þar sem fram koma ýmsar tillögur að þeim framkvæmdum sem til stóð að fara í samkvæmt ástandsskýrslu [F] ehf. Enn fremur hafa kvartendur tekið fram í kvörtun sinni að hlutaðeigandi fasteignasali hafi við skoðun fasteignar með þeim, sem átti sér stað fyrir undirritun kauptilboðs, upplýst um að framkvæmdir væru fyrirhugaðar.

Með vísan til framangreinds, og atvika í máli þessu, er það niðurstaða eftirlitsnefndar að ekki sé tilefni til að gera athugasemdir við störf hlutaðeigandi fasteignasala. Þá er það niðurstaða eftirlitsnefndar að ekki verði annað ráðið af gögnum málsins en að hlutaðeigandi fasteignasali hafi leitast við að gæta hagsmuna kvartanda eftir fremsta megni með því að upplýsa kaupanda um nauðsynleg gögn er varða ástand fasteignar, þ. á m. í söluýfirliti fasteignar, með yfirlýsingu húsfélags, dags. 12. febrúar 2019, skjáskoti af Facebook-síðu húsfélags varðandi fyrirhugaðar framkvæmdir og ástandsskýrslu [F] ehf. sem seljandi sendi fasteignasala eftir undirritun kauptilboðsins. Með vísan til umkvörtunarefnis í málinu verður ekki talið að hlutaðeigandi fasteignasalar hafi gerst brotlegir við ákvæði laga nr. 70/2015.

Hvað varðar þann lið kvörtunar sem fjallar um afhendingardag fasteignarinnar og þann dag sem kvartendur hófu að greiða af fasteigninni þá bera gögn málsins með sér að kvartendur hafi sjálfir lagt til að afhendingardagur yrði samkomulag milli kvartanda og seljenda á tímabilinu 15. maí til 15. júní 2019. Af fyrirliggjandi gögnum verður heldur ekki ráðið að hlutaðeigandi fasteignasalar hafi veitt kvartendum ráðleggingar um fjármögnun fasteignakaupanna á þann hátt að ekki hafi verið gætt að hagsmunum kvartanda. Telur eftirlitsnefnd því ekki tilefni til að skoða þennan þátt kvörtunar frekar.

Þá er það einnig niðurstaða eftirlitsnefndar að kvartendur hafi ekki orðið fyrir tjóni sem rekja megi til brota fasteignasalans á starfsskyldum sínum, sbr. 4. mgr. 19. gr. fsl. Vísar eftirlitsnefnd í því samhengi einnig til þess að samkvæmt athugasemdum kvartanda, sem eftirlitsnefnd móttók 21. október 2019, hafi húsfélagið að [X] enn ekki tekið ákvörðun um framkvæmdir á fasteigninni samkvæmt ástandsskýrslu [F] ehf.

Eftirlitsnefndin tekur fram að skoðun eftirlitsnefndar er bundin við störf fasteignasala og leysir því ekki úr ágreiningi sem kann að vera á milli kaupenda og seljenda fasteigna en samkvæmt 3. mgr. 12. gr. reglugerðar nr. 931/2016 fellur það utan valdsviðs eftirlitsnefndar að taka afstöðu til einkaréttarlegs ágreinings milli kaupenda og seljenda.

Í ljósi alls framangreinds og með hliðsjón af umkvörtunarefninu, atvika í málinu og fyrirliggjandi 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.