

## Eftirlitsnefnd fasteignasala

**Efni: Afgreiðsla eftirlitsnefndar í tengslum við sölu á fasteign að [X]. (Mál nr. K-012-19).**

### 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 eru hlutaðeigandi fasteignasalar og kvartandi sem eiga aðild að kvörtunarmáli þessu, í þessu tilviki er það, auk kvartanda, fasteignasalarnir [A] lfs. og [B] lfs. hjá fasteignasölunni [C].

### B. Málsmeðferð eftirlitsnefndar og gagnaöflun.

Eftirlitsnefnd fasteignasala móttók kvörtun frá [D] (hér eftir nefndur „kvartandi“), hinn 28. júní 2019 og var málinu gefið númerið K-012-19 í málaskrá nefndarinnar. Kvörtunin lýtur að starfsháttum [C] við milligöngu um sölu á fasteign, að [X], þar sem kvartandi er tilgreindur sem kaupandi fasteignarinnar.

Meðfylgjandi kvörtun var 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 eru athugasemdir við starfshætti starfsmanna á fasteignasölunni [C]. Eigendur [C] eru [A] lfs. og [E] lfs. Samkvæmt fyrirliggjandi gögnum átti [F] aðstoðarmaður fasteignasala í samskiptum við kvartanda fyrir undirritun kaupsamnings. [G] lfs. vottar kauptilboð en [B] vottar kaupsamning og afsal. Samkvæmt kvörtun og öðrum fyrirliggjandi gögnum má ráða að [A] lfs. og [B] lfs. hafi annast milligöngu um sölu á fasteigninni að [X]. Afmarkast aðild í málinu að framangreindum fasteignasölum.

Kvartandi í máli þessu er tilgreindur kaupandi hlutaðeigandi fasteignar. Í kvörtun kemur fram að kvartandi telji að hlutaðeigandi fasteignasalar hafi valdið tjóni með háttsemi sinni við milligöngu um sölu á fasteigninni. Samkvæmt erindi kvartanda eru meðal annars gerðar athugasemdir við að [F] aðstoðarmaður fasteignasala hafi að mestu annast samskipti og ráðgjöf fyrir undirritun kaupsamnings, þ.m.t. miðlun upplýsinga um ástand eignarinnar. Einnig eru gerðar athugasemdir vegna ýmissa galla á fasteigninni og að ekki hafi verið getið um í söluþfirliti skýrslur og álitgerðir um fasteignina né í öðrum samskiptum vegna kaupanna. Að endingu eru gerðar athugasemdir við að [F] aðstoðarmaður fasteignasala hafi gefið kvartanda rangar upplýsingar um dren fasteignarinnar.

Meðfylgjandi kvörtun var söluþfirlit fasteignarinnar, dags. 6. júní 2018, tölvupóstsamskipti milli eiginkonu kvartanda og [F], dags. 21. júní 2018, óundirritaður þjónustusamningur við kvartanda, greinargerð kvartanda vegna kaupanna sem send var til hlutaðeigandi fasteignasala hinn 21. ágúst 2008, óundirritað samkomulag kaupanda og seljanda, álit trésmíðameistara á fasteigninni sem lagt var fyrir húsfund hinn 13. september 2017, ástandslýsing, framkvæmdatillögur og kostnaðaráætlun [H] á [X], dags. í ágúst 2018, ljósmynd af

rakaskemmdum bak við fataskáp, tölvupóstur frá formanni húsfélags fasteignarinnar, dags. 7. september 2017, tilboð í drenlögn við fasteignina frá [I] ehf., dags. 17. mars 2019, tilboð í drenlögn við fasteignina frá [J] ehf., dags. 25. maí 2019, kauptilboð, dags. 21. júní 2018, ásamt þjónustusamningi við kvartanda undirrituðum af kvartanda, kaupsamningur um fasteignina, dags. 27. júní 2018 og afsal, dags. 12. desember 2018.

Hinn 26. september 2019 móttók eftirlitsnefndin andmæli hlutaðeigandi fasteignasala. Meðfylgjandi andmælunum var afrit af helstu skjalagerð vegna kaupanna ásamt tölvupóstsamskiptum, þ.e. söluyfirlit, dags. 6. júní 2017, þjónustusamningur við kvartanda, kauptilboð, dags. 22. júní 2018, kaupsamningur, dags. 27. júní 2018, kaupsamningsuppgjör, dags. 27. júní 2018, uppgjör vaxta og gjalda, dags. 27. júní 2018, afsal, dags. 12. desember 2018, tvær yfirlýsingar húsfélaga, dags. 18. júní 2018, tölvupóstsamskipti eiginkonu kvartanda og [F], dags. 21. júní 2018, tölvupóstsamskipti eiginkonu kvartanda, kvartanda og [B] lfs., dags. 3. júlí 2018, tölvupóstsamskipti eiginkonu kvartanda og [B] lfs., dags. 23. ágúst 2018, tölvupóstsamskipti eiginkonu kvartanda og [B] lfs., dags. 23. ágúst 2018, tölvupóstsamskipti hlutaðeigandi aðila, dags. 31. ágúst 2018, tölvupóstsamskipti, dags. 17. október 2018 og 11. desember 2018.

Í ljósi andmæla veitti eftirlitsnefnd kvartanda kost á að koma á framfæri frekari athugasemdum vegna málsins. Nefndinni bárust frekari athugasemdir og gögn frá kvartanda hinn 11. nóvember 2019.

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 fyrirbyggjandi andmælum og öðrum gögnum málsins eru málavextir þeir að kvartandi keypti fasteign fyrir milligöngu [C] sem annaðist sölumeðferð á fasteigninni að [X]. Samkvæmt erindi kvartanda sá [F] aðstoðarmaður fasteignasala um að sýna hugsanlegum kaupendum fasteignina sem og samskipti við kvartanda og eiginkonu kvartanda fyrir undirritun kaupsamnings. Þjónustusamningur við kvartanda var ódagssettur og aðeins undirritaður af kvartanda. Skjalið sem hafði að geyma samninginn var merkt [C] og var [A] lfs. falið að aðstoða kaupanda við kaupin. Þá liggur fyrir söluyfirlit vegna fasteignarinnar, þar er [A] lfs. tilgreindur skoðunarmaður.

Kauptilboð, dags. 21. júní 2018, er vottað af [G] lfs., [K] og [L]. Kaupsamning, dags. 27. júní 2018, vottar [B] lfs. og afsal, dags. 12. desember 2018, vottar [B].

Samkvæmt erindi kvartanda fór kvartandi á opið hús í fasteigninni að [X] miðvikudaginn 20. júní 2018. Hinn 21. júní 2018 sendi eiginkona kvartanda fyrirspurn á [C] í því skyni að fá nánari upplýsingar um vatns- og raflagnir og hvort drenað hafi verið við húsið. Í tölvupóstinum vísaði kvartandi til þess að hellulögn við húsið sé mjög nýleg og því ætti sá sem skrifar undir yfirlýsingu húsfélagsins að hafa upplýsingar um hvað var gert samhliða hellulagningunni. Af hálfu [C] svaraði [F] aðstoðarmaður fasteignasala tölvupóstinum. Hann miðlaði þeim upplýsingum að vatns- og raflagnir væru upprunalegar en nýleg rafmagnstafla væri fyrir allt

húsið. Skólplagnir hafi verið endurnýjaðar og við þá endurnýjun hafi ekki verið talin þörf á að endurnýja drenið.

Að fengnum framangreindum upplýsingum sendi eiginkona kvartanda annan tölvupóst til [F] aðstoðarmann fasteignasala. Í þeim pósti var spurt um rakaskemmdir sem hún og kvartandi sáu í fataskáp í svefnherbergi. Vísaði hún til þess að þau hafi fengið fremur óljós svör varðandi það hvaðan rakinn hefði komið og var sagt að viðgerð hefði farið fram. [F] aðstoðarmaður fasteignasala miðlaði þeim upplýsingum í tölvupósti að raki í svefnherbergi hafi komið vegna þaksins veturinn áður. Rennur hafi verið stíflaðar og lekið niður í gegnum íbúðir fasteignarinnar og niður í kjallara. Sumarið eftir fyrrgreindan vetur hafi verið losað úr öllum rennum og gerðar endurbætur til þess að koma í veg fyrir leka. Daginn eftir samskipti þessi gerði kvartandi tilboð í fasteignina með kauptilboði, dags. 21. júní 2018.

Erindi kvartanda er þríþætt. Í fyrst lagi eru gerðar athugasemdir við almenna starfshætti og aðkomu aðstoðarmanns fasteignasala, [F]. Kvartandi gerir athugasemdir við það að [A] lfs. var sagður vera skoðunarmaður fasteignarinnar. Kvartandi og eiginkona kvartanda könnuðust þó ekki við að hafa hitt hann neitt í ferlinu. Þá gerir kvartandi athugasemdir við að tölvupóstsamskipti um fasteignina hafi farið fram í gegnum [F] aðstoðarmann fasteignasala en tölvupóstur frá kvartanda var upphaflega sendur á almennt netfang fasteignarsölnunar.

Í kvörtun kemur fram að [F] aðstoðarmaður fasteignasala hafi sent í tölvupósti kauptilboð ásamt þjónustusamningi til kvartanda. Kvartandi kveðst ekki vita annað en að hann hafi samið kauptilboðið, einkum vegna þess að enginn annar á fasteignasölnunni hafi verið í samskiptum við kvartanda á þessu stigi kaupanna. Jafnframt hafi það verið [F] aðstoðarmaður fasteignasala sem tilkynnti kvartanda um að kauptilboðið hafi verið samþykkt af seljanda. Eftirlitsnefndin tekur fram að meðal skjala málsins er að finna undirritað kauptilboð, dags. 21. júní 2018, vottað af [G] lfs.

Kvartandi gerir athugasemdir við að [F] aðstoðarmaður fasteignasala hafi séð um ráðgjöf til kaupanda og svarað spurningum um ástand eignarinnar. Framangreint hafi vakið upp þá spurningu hjá kvartanda hvort að það hafi í raun verið hann sem skoðaði eignina þrátt fyrir að nafn [A] lfs. hafi verið tilgreint sem skoðunarmaður. Kvartandi telur aðkomu [F] aðstoðarmanns fasteignasala í andstöðu við 2. mgr. 8. gr. laga nr. 70/2015.

Í öðru lagi eru gerðar athugasemdir við að í þjónustusamningi við kvartanda var tilgreint að [A] lfs. átti að veita alla þá faglegu ráðgjöf sem kaupandi þurfti á að halda á kaupsamningstímabilinu og gæta hagsmuna kaupanda í samræmi við 15. og 16. gr. laga um sölu fasteigna og skipa nr. 70/2015. Samkvæmt samningum bar [A] lfs. að verða milligönguaðili við lánastofnanir frá því að kaupandi hafi fengið lánsloforð vegna kaupanna, sjá um gerð veðleyfa og annarra skjala sem við áttu sem og að koma öllum skjölum sem vörðuðu kaupin til þinglýsingar. Samkvæmt kvörtun telur kvartandi að ráðgjöf til hans hafi verið byggð á röngum upplýsingum. Þá hafi ráðgjöfin ekki stafað frá löggiltum fasteignasala heldur aðstoðarmanni hans. Visar kvartandi til þess að fasteignasalan hafi ekki unnið að neinum verkefnum fyrir hann sérstaklega eða að um valkvæðan þjónustusamning hafi verið að ræða. Fer kvartandi fram á endurgreiðslu á þjónustugjaldi að fjárhæð kr. 30.000.

Í þriðja lagi eru gerðar athugasemdir vegna ýmissa galla á fasteigninni sem komu í ljós eftir afhendingu eignarinnar sem var hinn 27. júní 2018. Samkvæmt kvörtun voru ofnar sem [F] aðstoðarmaður fasteignasala hafði sagt vera í lagi en voru meira og minna ónýtir. Uppþvottavél og blöndunartæki voru ónýt og töluverðar raka- og fúaskemmdir bakvið eldhúsinnréttingu o.s.frv. Jafnframt hafi verið rakaskemmdir neðarlega á vegg í svefnherbergi, þ.e. sama herbergi og kvartandi hafði spurt um leka í, en þær rakaskemmdir voru ekki sýnilegar fyrr en fataskápur hafði verið fjarlægður. Þak sem sagt væri í lagi í söluyfirliti reyndist það hins vegar ekki.

Í kvörtun kemur fram að fjölmargar skýrslur og álitsgerðir höfðu verið gerðar um ástand fasteignarinnar að [X]. Þeirra hafi ekki verið getið í söluyfirliti né hafi fasteignasali haft orð á því. Kvartandi kveðst hafa fengið upplýsingar um ástandskýrslu frá formanni húsfélagsins hinn 15. ágúst 2018. Eftirlitsnefndin tekur fram af þessu tilefni að kaupsamningur er dagsettur hinn 27. júní 2018. Þá liggja fyrir tvær yfirlýsingar húsfélags með undirritunum sem eru dagsettar dagana 18., 19. og 26. júní 2018 af þinglýstum eiganda og formanni/gjaldkera. Í yfirlýsingum er sérstaklega hakað í reit þar sem tekið er fram að úttekt á vegum húsfélags hafi ekki farið fram.

Kvartanda var ekki kunnugt um að gerð slíks mat stæði yfir þegar hann gerði tilboð í fasteignina. Samkvæmt skýrslunni var matsandlagið þríþætt. Metið var ástand á útveggjum og öðrum steinsteyptum byggingarhlutum ásamt handriðum. Þá voru gluggar og hurðir metnar og að endingu þak og niðurfallsrör. Áætlaður kostnaður við verklegar framkvæmdir á fasteigninni samkvæmt skýrslunni var kr. 62.200.000. Í kvörtun kemur einnig fram að kvartandi hafi samið við seljanda um afslátt af kaupverði, m.a. vegna ástands á þaki fasteignarinnar. Tekið er fram að fasteignasalan hafi enga aðkomu eða aðild að því samkomulagi. Í kjölfar samkomulagsins var skrifað undir afsal og gengið frá greiðslum.

Samkvæmt kvörtun var ranglega staðhæft að dren væri til staðar og að ekki hafi þótt ástæða til endurnýjunar. Að mati kvartanda er líklegt að rakaskemmdir innan íbúðar megi rekja til þess að dren sé ekki til staðar en ekki vegna þess að rennur hafi verið stíflaðar einn vetur líkt og fyrr greinir. Að mati kvartanda fær framangreint ekki stoð að teknu tilliti til upplýsinga frá öðrum íbúum fasteignarinnar, athugunar trésmiðameistara svo og með tilliti til staðsetningar leka í öðrum íbúðum fasteignarinnar. Í þessu samhengi byggir kvartandi á því að hann hafi treyst á sérþekkingu og upplýsingaröflun fasteignarsölnunnar.

Í kvörtun er einnig kvartað yfir að gler hafi verið tilgreint tvöfalt í söluyfirliti en það hafi ekki verið rétt. Að mati kvartanda á athugun á gleri ekki að dyljast fasteignasala við gerð söluyfirlits enda á kaupandi að geta treyst því sem fram kemur í söluyfirliti.

Samkvæmt kvörtun áttu sér stað samskipti milli hlutaðeigandi aðila. Að mati kvartanda gekk illa að ná saman og fasteignasalan samsamaði sig við seljanda og var ekki tilbúin að axla ábyrgð á málinu en bauð greiðslu að fjárhæð kr. 150.000 vegna rangra upplýsinga um gerð rúðuglers. Kvartandi kveðst hafa hafnað því boði þar sem hann taldi fasteignasölnuna bera ábyrgð á fleiri þáttum.

Í kvörtun er tekið fram að kvartandi hefði ekki fjárfest í kjallaraíbúð að [X] hefði hann verið réttilega upplýstur um að drenlögn væri ekki til staðar eða í það minnsta boðið töluvert lægra verð í fasteignina.

Eftirlitsnefnd b $\acute{a}$ rust andm $\acute{a}$ li [A] lfs. og [B] lfs. hinn 26. september 2019. Er þ $\acute{a}$ r athugasemdum kvartanda varðandi meint brot  $\acute{a}$  lögum nr. 70/2015 alfarið mótm $\acute{a}$ lt.

Samkv $\acute{a}$ mt andm $\acute{a}$ lum hlutaðeigandi fasteignasala varðandi fyrsta hluta umkvörtunarefnisins kemur fram  $\acute{a}$ ð ekkert óeðlilegt hafi verið við þ $\acute{a}$ ð  $\acute{a}$ ð kvartandi hafi ekki hitt [A] lfs. í ferlinu. [C] er ekki fjölmennur vinnustaður og algengt er  $\acute{a}$ ð starfsmenn gangi hver í annars störf. Kvartanda var sent tilboðsskjal í tölvupósti. Þannig er undirritun tilboðsgjafa vottuð af einstaklingum óviðkomandi fasteignasölunni en undirritun tilboðshafa er vottuð af [G] lfs. Þ $\acute{a}$  var kaupsamningur og afsal vottað af [B] lfs., allt starfsmenn [C].

Í andm $\acute{a}$ lum hlutaðeigandi fasteignasala kemur fram  $\acute{a}$ ð fullyrðing kvartanda um  $\acute{a}$ ð [F] aðstoðarmaður fasteignasala hafi sinnt störfum sem fasteignasala ber sjálfum  $\acute{a}$ ð sinn sé ósönnuð með öllu og getur ekki kallast annað en dylgjur. Þ $\acute{a}$  er tekið fram  $\acute{a}$ ð ekkert hafi verið rangt við þ $\acute{a}$ ð  $\acute{a}$ ð [F] hafi sent tölvupósta fyrir þ $\acute{a}$  fasteignasala sem hann aðstoðar. Því er mótm $\acute{a}$ lt  $\acute{a}$ ð hann hafi samið skjöl enda sé þ $\acute{a}$ ð ósannað.

Tekið er fram  $\acute{a}$ ð [A] lfs. og aðrir fasteignasalar hj $\acute{a}$  [C] unnu öll þ $\acute{a}$ u verk sem löggiltum fasteignasölum beri  $\acute{a}$ ð sinna en nutu aðstoðar [F] eftir atvikum.

Að mati hlutaðeigandi fasteignasala einkennast athugasemdir kvartanda í þessum hluta kvörtunarinnar af tortryggni og gremju í garð [F] aðstoðarmanns fasteignasala. Að mati þeirra getur tilgangurinn með þessu tæplega verið annar en  $\acute{a}$ ð koma höggi  $\acute{a}$  hann eða [C] vegna starfa hans. Er tekið fram  $\acute{a}$ ð dylgjur og ósannaðar ásakanir um saknæma háttsemi eru yfirþyrmandi. Þ $\acute{a}$ ð sé auðvelt  $\acute{a}$ ð klekkja  $\acute{a}$  fólki ef vilji til þess sé nógú einbeittur og sterkur, þótt þ $\acute{a}$ ð hafi ekkert til saka unnið.

Samkv $\acute{a}$ mt andm $\acute{a}$ lum hlutaðeigandi fasteignasala eru ásakanir um rangar upplýsingar ósannaðar auk þess sem fullyrðing kvartanda um  $\acute{a}$ ð þ $\acute{a}$ r hafi komið frá [F] en ekki löggiltum fasteignasala eru rangar. Aðstoðarmanni fasteignasala hlýtur  $\acute{a}$ ð vera heimilt  $\acute{a}$ ð bera skilaboð og upplýsingar  $\acute{a}$  milli manna. Með því er hann ekki  $\acute{a}$ ð veita sjálfur upplýsingar sem krafa er gerð til  $\acute{a}$ ð fasteignasali veiti sjálfur.

Varðandi annan hluta umkvörtunarefnisins er snýr  $\acute{a}$ ð endurgreiðslu þjónustugjalds við kvartanda kemur fram í andm $\acute{a}$ lum hlutaðeigandi fasteignasala  $\acute{a}$ ð þeirri kröfu sé hafnað. Gjaldið sé greitt fyrir þjónustu sem sannarlega var innt af hendi.

Varðandi þriðja hluta umkvörtunarefnisins kemur fram í andm $\acute{a}$ lum hlutaðeigandi fasteignasala  $\acute{a}$ ð kvartandi fer í útlistun  $\acute{a}$  alls konar göllum sem snúa fyrst og fremst  $\acute{a}$ ð seljanda og upplýsingagjöf hans. Tekið er fram  $\acute{a}$ ð starfsmenn [C] lögðu sig í framkróka við  $\acute{a}$ ð afla upplýsinga og veita upplýsingar um fasteignina  $\acute{a}$ ð [X].

Í andm $\acute{a}$ lum hlutaðeigandi fasteignasala er mótm $\acute{a}$ lt fullyrðingu kvartanda um  $\acute{a}$ ð [F] aðstoðarmaður fasteignasala hafi sagt  $\acute{a}$ ð ofnar væru í lagi. Enda er framangreind fullyrðing ósönnuð. Í andm $\acute{a}$ lum hlutaðeigandi fasteignasala kemur fram  $\acute{a}$ ð fasteignasalar geri almennt ekki prófanir  $\acute{a}$  því hvort ofnar, lagnir eða tæki virka. Skoðun  $\acute{a}$  ofnakerfi er ekki  $\acute{a}$  færi annarra en faglærðra aðila. Hvort blöndunartæki hafi verið ónýt eða einfaldlega ekki uppfyllt væntingar kvartanda er matsatriði. Fram kemur  $\acute{a}$ ð uppvottavél telst ekki til venjulegs fylgifyjár í fasteignaviðskiptum og er þess vegna uppbót sem ekki er  $\acute{a}$ ætlað  $\acute{a}$ ð hafa áhrif  $\acute{a}$  verð eignarinnar.

Samkvæmt andmælum hlutaðeigandi fasteignasala gefur auga leið að rakamerki eða fúí á bak við innréttingar er ekki eitthvað sem sést við hefðbundna skoðun en gæti reynst leyndur galli sem seljandi fasteignar kann að vera ábyrgur fyrir en aldrei fasteignasalinn sem á þess engan kost að vita um það. Tekið er fram að fasteignin er 80 ára gömul og ber því að skoða sérstaklega í því tilliti.

Varðandi skýrslu og álitsgerðir um fasteignina að [X] er tekið fram í andmælum hlutaðeigandi fasteignasala að kvartandi er að sækja á fasteignasöluna sjálfa vegna upplýsingagjafar en ekki seljanda fasteignarinnar. Hlutaðeigandi fasteignasalar velta því upp hvort það sé vegna þess að búið er að gera skriflegt trúnaðarsamkomulag um að sækja ekki á seljanda vegna þeirra galla sem fram koma í kvörtun. Fasteignasali á þess engan kost að sannreyna upplýsingar sem fram koma fyrir tilstuðlan seljanda í yfirlýsingum húsfélaga um ástand eignarinnar, úttekta nýafstaðnar eða fyrirhugaðar framkvæmdir á vegum húsfélagsins.

Kvartandi tekur fram að sér hafi borist ein slík skýrsla hinn 15. ágúst 2018 en það var einum og hálfum mánuði eftir undirritun kaupsamnings. Í yfirlýsingum húsfélaganna tveggja sem lágu fyrir undirritun kaupsamnings kom ekkert fram um að ástandsskýrslur eða úttektir á ástandi hússins lægju fyrir eða væru í bígerð.

Hvað varðar drenlagnir kemur fram í andmælum hlutaðeigandi fasteignasala að hvergi er talað um drenlagnir í upplýsingum frá [C]. Hvorki í söluyfirliti né tölvupóstsamskiptum. Aftur á móti var talað um dren. Í því samhengi vísa hlutaðeigandi fasteignasalar til þess að fasteignin að [X] var reist árið 1936. Þá var fátítt ef það hefur þekkst að drenlagnir tengdar fráveitukerfi borgarinnar væru til. Talað var um að dreina hús með því að skipta um jarðveg upp við húsveggi, eða eftir atvikum sökkul- eða kjallaraveggjum, þannig að þar væri frostfrítt jarðefni sem hleypti vatni niður fyrir sökkulinn. Þannig var leitast við að koma í veg fyrir að vatnsmettaður jarðvegur lægi langtímum saman eða viðvarandi upp við steypuna í sökklinum. Framangreint virkaði býsna vel, þótt sum staðar háttáði þannig að grunnvatnsstaða væri mjög há. Í samskiptum aðila var talað um að ekki hafi verið talin þörf á að endurnýja drenið. Í því felst engin yfirlýsing um það hvers konar dren var um að ræða.

Í andmælum hlutaðeigandi fasteignasala kemur fram að varast ber að oftúlka upplýsingar sem veittar eru. Sá sem upplýsingarnar veitir verður tæpast gerður ábyrgur fyrir því enda ljóst að ekki var um að ræða gáleysi né ásetning um að veita villandi upplýsingar. Að mati hlutaðeigandi fasteignasala hefðu upplýsingar um framangreint atriði ekki valdið straumhvörfum í ákvörðun kvartanda um kaup á eigninni. Samkvæmt því sem að framan greinir má vera ljóst að kvartandi hafi ekki átt rétt á nútímadrenlögn enda hvergi minnst á slíka. Kaup á rúmlega 80 ára gamalli fasteign hljóta að kalla á meiri aðgæslu að hálfu kaupanda en ef um yngri fasteign væri að ræða. Þrátt fyrir viðhald og endurbætur verður kvartandi að ganga út frá því að einhverjir byggingarhlutar séu upphaflegir eða barn síns tíma og farið að ganga verulega á líftíma þeirra. Einnig verður kvartandi að búast við því að frumsmíði, viðhald og endurbætur sem hafa verið framkvæmdar á 80 ára tímabili séu í hverju tilfelli fyrir sig unnin í samræmi við þekkta tækni og verklag á þeim tíma sem viðkomandi verk var unnið. Það þarf þó ekki að vera með þeim hætti að það uppfylli nógildandi mannvirkjalög og byggingarreglugerð.

Í andmælum hlutaðeigandi fasteignasala er tekið fram að lagnir í jörð er eitt af því sem vefst fyrir fasteignasölum að skoða og verða þeir að reiða sig á að upplýsingar frá seljanda um tilvist

þeirra, ástand, viðhald og endurnýjun. Tekið er fram að kvartandi ákvað að ganga til kaupanna þrátt fyrir þau svör sem lágu fyrir.

Varðandi athugasemdir kvartanda um gler hafi ekki verið tvöfalt heldur „mixað gler“ kemur fram í andmælum hlutaðeigandi fasteignasala að „mixað gler“ er tvöföldun á gleri við ísetningu. Fasteignin sem um ræðir er frá árinu 1936 og tvöfalt gler hefur gengið í gegnum sína þróun eins og annað. Í upphafi var til að mynda engin ábyrgð tekin á verksmiðjugleri. Nú er almennt 10 ára ábyrgð frá samsetningu þess. Það tíðkaðist löngum og var mjög algengt að „mixa“ tvöfalt gler. Ástæður þess voru margar og mismunandi. Stundum var skortur á gleri og verksmiðjugler var tiltölulega dýrt og því var oft valin sú leið að „mixa glerið“. Með því var einangrunargildi og hljóddempun bætt frá því sem einfalt gler bauð upp á. Auk þess sem móða og frostrósir settust ekki innan á tvöfalt gler þótt það væri „mixað“ þótt hitamunur væri inni og úti.

Aftur á móti voru meiri líkur á að það kæmi móða á milli glerjanna með tímanum en það gat svo sem líka átt við verksmiðjugler fyrir á tímum. Á ákveðnu tímabili var boðið upp á þá þjónustu að bora göt á tvöfalt verksmiðjugler, skola það að innan og setja sérstaka loftunartappa í götin sem voru boruð. Þetta var meðal annars gert til að losna við móðu sem vildi myndast inn í tvöfalda glerinu. Munurinn á verksmiðjugleri og “mixuðu, má vera hverjum manni augljós og sést greinilega við hefðbundna sjónskoðun.

Í andmælum hlutaðeigandi fasteignasala fellur framangreint atriði alfarið undir skoðunarskyldu kaupanda og ekki á að þurfa að hnykkja sérstaklega á því í lýsingu eignar. Þrátt fyrir það bauð [C] kvartanda bætur fyrir þetta atriði.

Um samskipti aðila segir í andmælum hlutaðeigandi fasteignasala að [C] hafi brugðist við um leið og fyrsta kvörtun kvartanda barst þeim. Fundur með aðilum málsins strandaði bæði á tímaleysi kvartanda og vegna þess að hann hafi vildi ekki mæta á fund fyrir en tilboð um afslátt af kaupverði eignar lægi fyrir frá seljanda. Tekið er fram að um leið og kvörtun berst fasteignasala ber að upplýsa kvartanda um réttarstöðu hans en það fellur ekki alltaf kvartanda í geð. Fasteignasala ber að gæta hagsmuna beggja aðila og gæta hlutleysis. Hann á að gefa báðum málsaðilum bestu upplýsingar um stöðu þeirra sem hann kann til að þeir geti tekið upplýsta ákvörðun um næstu skref og aðgerðir í viðkomandi máli. Fasteignasali tekur ekki ákvarðanir fyrir málsaðila, leggst ekki á árar með öðrum aðilanum gegn hinum og kveður ekki upp úrskurði í ágreiningsmálum. Hann leitar leiða með málsaðilum til að laða fram sættir í álitamálum sem því miður eru ekki alltaf til þess fallnar að málsaðilar séu ánægðir með málalok.

Í ljósi fyrirbyggjandi andmæla voru þau send til kvartanda til upplýsinga og eftir atvikum frekari athugasemda, með bréfi eftirlitsnefndar hinn 5. nóvember 2019. Frekari athugasemdir kvartanda bárust nefndinni hinn 11. nóvember 2019, eru þar ítrekaðar fyrri athugasemdir auk þess sem athugasemdir voru gerðar við málshraða hjá eftirlitsnefnd.

Í viðbótarathugasemdum kvartanda er hafnað muninum á dreni og drenlögn. Að mati kvartanda er augljóst að viðskiptavinur sem leitar sér sérþekkingar fasteignasala túlkar þær upplýsingar að dren þarfnist ekki endurnýjunar þýði það að drenlögn sé til staðar og í lagi. Tekið er fram að ef fagaðili telji einhvern vafa leika á um réttan skilning ætti að hann að leiðbeina væntanlegum kaupanda þar að lútandi. Í þessu sambandi telur kvartandi að byggingarár fasteignarinnar skiptir ekki máli, enda alltítt að lagðar séu drenlagnir við eldri hús.

Í viðbótarathugasemdum kvartanda er alfarið mótmælt að um augljósan mun sé að ræða á tvöföldu gleri og „mixuðu gleri“. Kvartandi taldi ekki þörf á að taka með sér sérfróðan aðila til þess að líta á gluggafalsinn sökum þess að í söluyfirliti var tilgreint að gler væri tvöfalt. Kvartandi kveðst hafa hafnað þeirri fjárhæð sem [C] bauð vegna þess að ekki var tilgreint réttilega upplýsingar um gler fasteignarinnar. Í þessu samhengi vísar kvartandi til sakar [A] lfs. vegna rangra upplýsinga í söluyfirliti fasteignarinnar um glerið.

Varðandi þjónustugjaldið kemur fram í viðbótarathugasemdum kvartanda að kvartandi hafi staðgreitt fasteignina að [X] með millifærslu af bankareikning. Kvartandi kannast ekki við það að hafa notið sérstakrar þjónustu. Ekki var um veðleyfi að ræða, aðstoð við lánaufyrirgreiðslu eða annað slíkt. Tekið er fram að eina þjónustan var mögulega þinglýsing kaupsamnings og síðar afsals sem var allt eins seljanda í hag eins og kaupanda. Kvartandi tekur fram að eina þjónustan sem hann ætlaðist til að fá var að fá gallalaus svör við fyrirspurnum og lögbundinni upplýsingagjöf í söluyfirliti.

Kvartandi hafnar þeirri fullyrðingu hlutaðeiganda fasteignasala um að fasteignasalar hjá [C] hafi komið að öllum verkum varðandi söluna en notið aðstoðar aðstoðarmanns fasteignasala.

Samkvæmt viðbótarathugasemdum kvartanda er byggt á því að það heyri undir skoðunarskyldu fasteignasala áður en söluyfirlit er gert að skrófa frá krönum til þess að kanna hvort blöndunartæki virka sem skyldi. Ekkert vatn hafi kom úr blöndunartækjum þegar kvartandi fékk afhent hið selda.

Í viðbótarathugasemdum kvartanda um að [C] hafi ekki haft undir höndum upplýsingar um skýrslur um ástand fasteignarinnar að [X] vísar kvartandi til j-liðar 2. mgr. 11. gr. laga um sölu fasteigna og skipa nr. 70/2015. Tekið er fram að fyrrgreind skýrsla hafi borist kvartanda 15. ágúst 2018, um einum og hálfum mánuði eftir kaupin. Á hinn bóginn lá fyrir á kaupdegi og við gerð söluyfirlits aðrar skýrslur. Þá lá einnig fyrir samningur við [H] um gerð skýrslunnar sem barst kvartanda eftir kaupin. Að mati kvartanda hefði átt að geta þessa í söluyfirliti.

Eftirlitsnefndin tekur fram að gögn máls þessa eru viðamikil og tekur afgreiðslutími nefndar mið af því. Bæði kvartandi og hlutaðeigandi fasteignasalar fjalla ítarlega um ýmis samskipti sem fóru þeirra á milli í aðdraganda kaupanna sem og eftir að kaupin áttu sér stað. Mörg af þeim samskiptum koma ekki til frekari skoðunar í afgreiðslu þessari m.t.t. verksviðs eftirlitsnefndar í kvörtunarmálum sem þessum. Af þeirri ástæðu er einungis tekið upp í afgreiðslu nefndarinnar sá hluti umkvörtunarefnisins þar sem kvartandi telur að hlutaðeigandi fasteignasalar hafi valdið honum tjóni með brotum á starfsskyldum sínum og fengið greidda þóknun sem hlutaðeigandi fasteignasalar hafi ekki átt rétt til við milligöngu um sölu á fasteigninni [X].

Með vísan til framangreinds, og með hliðsjón af 4. mgr. 19. gr., sbr. 20. gr. fsl., er úrlausnarefni máls þessa hvort hlutaðeigandi fasteignasalar hafi brugðist skyldum sínum skv. lögum nr. 70/2015, þar sem kvartandi telur þau ekki hafa gætt hagsmuna sinna sem kaupanda og falið aðstoðarmanni að annast störf sem einungis löggiltum fasteignasala sé heimilt að sinna. Þá telur kvartandi að upplýsingar samkvæmt söluyfirliti fasteignarinnar að [X] hafi verið í ósamræmi við ástand fasteignarinnar og að tiltekin gögn hafi ekki verið tilgreind í söluyfirliti.



#### 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 ljósi umkvörtunarefnis telur eftirlitsnefnd rétt að upplýsa um hlutverk nefndarinnar eins og það er skilgreint í framangreindum lögum.

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.

Samkvæmt 3. mgr. 12. gr. reglugerðar nr. 931/2016 er skoðun eftirlitsnefndar bundin við störf fasteignasala og leysir hún því ekki úr ágreiningi sem kann að vera milli kaupenda og seljenda fasteignar. Þá er í 5. mgr. 6. gr. sömu reglugerðar, sett sú regla að eftirlitsnefnd skuli vísa málum frá ef hún telur að úrlausn falli ekki undir verksvið hennar eða rök hníga að öðru leyti til frávísunar.

Í 2. gr. fsl. segir að þeim einum sé heimilt að hafa milligöngu fyrir aðra um kaup, sölu eða skipti á fasteignum eða skráningarskyldum skipum sem hafa til þess löggildingu sýslumanns.

Í 2. mgr. 8. gr. fsl. kemur fram að fasteignasala beri sjálfum að sinna þeim verkefnum sem löggilding hans nær til og ákvæði II. kafla laganna taka til. Honum er þó heimilt að fela einstaklingum sem starfa hjá honum eða félagi hans um fasteignasölu einstök afmörkuð verkefni. Honum er þó aldrei heimilt að fela öðrum eftirfarandi verkefni: alla meginskjalagerð, svo sem samningu söluumboðs, gerð söluyfirlits, tilboðsgerð, kaupsamningsgerð og afsalsgerð, ráðgjöf til kaupanda og seljanda, setu á fundi þar sem kaupandi eða seljandi undirritar skjöl, gerð verðmats, skoðun fasteignar og fjárhagslegt uppgjör.

Í 8. gr. a. fsl., sbr. lög nr. 131/2015, er fjallað um starfsheimildir nemenda. Í 1. mgr. er kveðið á um að þrátt fyrir ákvæði 2. mgr. 8. gr. sé heimilt að fela nemendum í námi til löggildingar í sölu fasteigna og skipa sem lokið hafa einni önn með fullnægjandi meðaleinkunn og starfa sem sölumenn hjá löggiltum fasteignasala að sinna eftirfarandi verkefnum:

- a. að aðstoða fasteignasala við gerð söluyfirlits,

- b. að aðstoða fasteignasala við gerð kauptilboðs,
- c. að sýna fasteign enda liggi fyrir samþykki seljanda þar að lútandi
- d. að aðstoða fasteignasala við gerð fjárhagslegs uppgjors.

Starfsheimild þessi er háð því skilyrði að verkefni séu unnin undir ábyrgð og eftirliti fasteignasala og gildir í tvö ár frá því að hún er veitt, sbr. 2. mgr. 8. gr. fsl.

Samkvæmt 1. mgr. 9. gr. fsl. skal fasteignasali þegar óskað er eftir milligöngu hans um kaup eða sölu eignar eða aðra þjónustu samkvæmt lögum þessum, gera skriflegan samning við þann er leitar til hans, hvort sem viðkomandi er kaupandi eða seljandi. Samningurinn skal gerður áður en fasteignasali tekur til við starfann. Í samningi skal tilgreint hvaða verkefnum fasteignasali eigi að sinna, hver þóknun hans sé fyrir starfann eða hvernig hún skuli ákveðin og hvaða útlagða kostnað viðsemjandinn eigi að greiða.

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.

Í 12. gr. laganna segir í 1. mgr. 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. laganna 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. 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.

Samkvæmt 2. mgr. 16. gr. fsl. skal öll skjala- og samningsgerð vera vönduð og svo úr garði gerð að hagsmunir beggja aðila séu tryggðir og réttarstaða hvors um sig sé glögg.

#### **E. Niðurstaða og álit eftirlitsnefndar.**

Eins og kvörtun er úr garði gerð og með hliðsjón af fyrirleggjandi gögnum, lýtur umkvörtunarefni málsins að því að kvartandi telur hlutaðeigandi fasteignasala ekki hafa gætt hagsmuna sinna sem kaupanda að fasteign og falið aðstoðarmanni fasteignasala að annast störf sem einungis löggiltum fasteignasala sé heimilt að sinna.

Þá telur kvartandi að honum hafi verið veitt rangar upplýsingar sem og að upplýsingar samkvæmt söluyfirliti fasteignarinnar að [X] hafi verið í ósamræmi við ástand fasteignarinnar og að tiltekin gögn hafi ekki verið tilgreind í söluyfirliti. Þá fer kvartandi fram á endurgreiðslu þjónustugjalds og gerir athugasemdir við gjaldtökuna sem slíka.

Samkvæmt fyrirleggjandi kvörtun kemur fram að upplýsingar í söluyfirliti hafi verið ófullnægjandi þar sem ekki hafi verið upplýst um fyrirhugaða skýrslu [H] sem og aðrar skýrslur

sem gerðar hafa verið um ástand fasteignarinnar í gegnum tíðina. Í málinu liggja fyrir tvær yfirlýsingar húsfélaga, þ.e. [X] og [Y], dags. 18. júní 2018. Yfirlýsingarnar lýsa báðar því yfir að engar yfirstandi né væntanlegar framkvæmdir á vegum húsfélags né fyrirhugaðar framkvæmdir á vegum húsfélags og að húsfélagið hafi ekki gert úttekt. Samkvæmt andmælum hlutaðeigandi fasteignasala lágu yfirlýsingar þessar fyrir við undirritun kaupsamnings. Skýrslur um ástand á hinu selda komu fyrst til vitundar hlutaðeigandi fasteignasala eftir undirritun kaupsamnings og afhendingu fasteignar. Af því leiðir að ágreiningur um ástandsskýrslur á fasteigninni snýr að seljanda fasteignarinnar en ekki hlutaðeigandi fasteignasölum, enda hafi þeir ekki getað upplýst kvartanda um það sem þeim hafi ekki verið kunnugt um. Með hliðsjón af fyrirbyggjandi gögnum málsins, verður ekki annað ráðið en að hlutaðeigandi fasteignasalar hafi fullnægt upplýsingaskyldu eftir sinni bestu vitund og ekki leynt kvartanda upplýsingum um fyrirhugaða ástandsskýrslu sem og ástandsskýrslur sem höfðu þegar verið gerðar á fasteigninni.

Hvað varðar umkvörtunarefni er snýr að því að gler hafi verið tilgreint tvöfalt í söluyfirliti en var í reynd „mixað gler“ ber að taka fram að samkvæmt 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 orðið grundvöllur ákvörðunar hans um hvort hann kaupir eignina og hvaða verð hann er tilbúinn til að greiða fyrir hana. Í söluyfirliti segir: *Gler: Tvöfalt gler*. Samkvæmt söluyfirlitinu er ekki neitt loforð um gæði, tegund eða ástand glersins og verður því að leggja til grundvallar að skoðun kaupanda skipti hér einnig máli. Tekur eftirlitsnefndin fram að um að ræða eign með byggingarár 1939.

Í ljósi málsatvika verður að fallast á þau sjónarmið fasteignasala að gæði og ástand glersins hafi verið augljós við skoðun og að það hafi ekki haft áhrif á verðlagningu hússins. Verður því að mati eftirlitsnefndar ekki talið að hlutaðeigandi fasteignasalar hafi með upplýsingagjöf í söluyfirliti vegna glersins valdið kaupanda tjóni.

Hvað varðar umkvörtunarefni er snýr að því að dreni og öðrum göllum á fasteigninni, þ.e.a.s. að uppþvottavél hafi verið biluð, ofnar og blöndunartæki ekki virkað og að í fasteigninni hafi verið raka- og fúaskemmdir þá ber að taka fram að fasteignasala ber samkvæmt lögum nr. 70/2015 að upplýsa kaupanda um meinta galla á fasteign sem honum er kunnugt um. Af fyrirbyggjandi gögnum verður ekki annað ráðið en að hlutaðeigandi fasteignasölum hafi ekki verið kunnugt um þá galla, við kynningu á eigninni, sem kvartandi telur að eignin sé haldin. Þá skal tekið fram að þeir gallar sem kvartandi telur að eignin sé haldin eru þess eðlis að þeir eru hvorki augljósir né bersýnilegir við skoðun á fasteigninni.

Samkvæmt andmælum hlutaðeigandi fasteignasala var einungis miðlað þeim upplýsingum sem seljandi gaf sjálfur um eignina. Ennfremur verður að leggja til grundvallar að skoðun kaupanda skiptir hér miklu máli, einkum þar sem um er að ræða fasteign sem byggð var árið 1939. Þá má ennfremur sjá af fyrirbyggjandi gögnum málsins að upplýsingar um galla á fasteigninni komu fyrst til vitundar hlutaðeigandi fasteignasala eftir undirritun kaupsamnings og afhendingu. Ágreiningur um galla á fasteigninni snýr þ.a.l. að seljanda fasteignarinnar en ekki hlutaðeigandi fasteignasölum enda líkt og áður greinir hafi þeir ekki getað upplýst kvartanda um galla sem þeim hafi ekki verið kunnugt um og gátu ekki verið sýnilegir við skoðun hlutaðeigandi fasteignasala á eign. Með vísan til atvika eins og þeim var háttað í máli þessu verður ekki annað

ráðið en að hlutaðeigandi fasteignasalar hafi fullnægt upplýsingaskyldu eftir sinni bestu vitund og ekki leynt kvartanda upplýsingum um galla á fasteigninni.

Hvað varðar umkvörtunarefni á meintum göllum tekur eftirlitsnefndin fram, m.a. með hliðsjón af þeim hluta málsins er varða málsatvik sem fjalla að miklu leyti um réttarsamband kaupanda og seljanda í tilefni af galla, án þess að það hafi í för með sér brot á starfsskyldum fasteignasala, að samkvæmt 3. mgr. 12. gr. reglugerðar nr. 931/2016 fellur það utan valdsviðs eftirlitsnefndar að taka afstöðu til einkaréttarlegs ágreinings milli kaupanda og seljanda svo sem í tengslum við galla á fasteign.

Er í þessu sambandi einnig á það bent að seljandi og kaupandi gerðu með sér samkomulag hinn 30. nóvember 2018 og afsal var gefið út hinn 12. desember 2018. Á þeim tímapunkti var öllum kröfum milli aðila lokið með samningi á milli þeirra. Af kvörtun, sem eftirlitsnefnd móttók hinn 28. júní 2019, verður hins vegar ráðið að kvartandi telur sig hafa orðið fyrir mun meira tjóni en umsaminn lækkun kaupverðs nam og telur kvartandi að á því beri hlutaðeigandi fasteignasalar ábyrgð. Með hliðsjón af fyrirliggjandi gögnum málsins, verður ekki annað ráðið en að hlutaðeigandi fasteignasalar hafi fullnægt upplýsingaskyldu eftir sinni bestu vitund og í samræmi við ákvæði laga nr. 70/2015 og að skjalagerð taki mið af því. Er það mat eftirlitsnefndar að hlutaðeigandi fasteignasalar hafi ekki brotið gegn skyldum sínar eins og þær eru skilgreindar að lögum.

Hvað varðar þann þátt kvörtunar er fjallar um að [F], aðstoðarmaður fasteignasala hjá [C], hafi við sölu fasteignarinnar annast störf sem löggiltum fasteignasölum er einum heimilt að sinna samkvæmt lögum, tekur eftirlitsnefnd fram að samkvæmt fyrirliggjandi gögnum hafi [F] sýnt fyrirhuguðum kaupendum fasteignina [X] að á opnu húsi. Miðlað upplýsingum um ástand eignarinnar. Sent fyrirhuguðum kaupanda skjal með kautilboði og tilkynnt kaupanda um samþykki seljanda á kautilboðinu.

Samkvæmt 2. mgr. 8. gr. fsl. er fasteignasala heimilt að fela einstaklingum sem starfa hjá honum einstök afmörkuð verkefni við sölu einstakra eigna. Ákvörðun fasteignasala á þeim verkefnum sem hann felur starfsmanni sínum verður að taka mið að menntun, reynslu og þekkingu viðkomandi starfsmanns þannig að hann sé fær um sinna verkefninu.

Í andmælum hlutaðeigandi fasteignasala kemur fram að umræddur aðstoðarmaður hafi 15 ára reynslu af fasteignaviðskiptum. Er því sérstaklega mótmælt að hann hafi samið skjöl, enda þótt hann hafi sent tölvuskeyti til samræmis við fyrirmæli fasteignasala.

Í 2. mgr. 8. gr. fsl. kemur einnig fram að fasteignasala er þó aldrei heimilt að fela öðrum alla meginskjalagerð, svo samningu söluumboðs, gerð söluyfirlits, tilboðsgerð, kaupsamningsgerð og afsalsgerð, ráðgjöf til kaupanda og seljanda, setu á fundi þar sem kaupandi eða seljandi undirritar skjöl, gerð verðmats, skoðun fasteignar og fjárhagslegt uppgjör.

Af þessu tilefni tekur eftirlitsnefndin fram að eins og mál þetta liggur fyrir hafa löggiltir fasteignasalar [C] sinnt allri meginskjalagerð en [F] aðstoðarmaður fasteignasala sýndi fasteignina að [X] á opnu húsi hinn 20. júní 2018.

Í ljósi framangreindrar niðurstöðu eftirlitsnefndar, og með vísan til IV. kafla reglugerðar nr. 931/2016 um störf eftirlitsnefndar, mun þessi þáttur kvörtunar ekki verða tekinn til frekari skoðunar við afgreiðslu á þessu máli, enda verður ekki séð að um bótaskyld tjón sé að ræða.

Í ljósi alls framangreinds og með 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.

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.