

Eftirlitsnefnd fasteignasala

Reykjavík, 11. mars 2020.

Efni: Afgreiðsla eftirlitsnefndar í tengslum við sölu á fasteign að [X]. (Mál nr. K-016-19).

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 kvartendur sem eiga aðild að kvörtunarmáli þessu, í þessu tilviki er það, auk kvartenda, [A] lfs. hjá fasteignasölnunni [B].

B. Málsmeðferð eftirlitsnefndar og gagnaöflun.

Eftirlitsnefnd fasteignasala móttók kvörtun frá [C], lögmanni, fyrir hönd kvartenda, [D] og [E] (hér eftir nefnd „kvartendur“), hinn 23. september 2019 og var málinu gefið númerið K-016-19 í málaskrá nefndarinnar. Kvörtunin lýtur að starfsháttum fasteignasölnunnar [B] við milligöngu um sölu á fasteigninni að [X], þar sem kvartendur eru tilgreindir seljendur fasteignarinnar.

Meðfylgjandi kvörtun var m.a. útprentun af fasteignamati, dags. 13. september 2019, söluyfirlit, dags. 9. júlí 2019, yfirlýsing seljanda um ástand fasteignar, dagsett í júní 2019, verðmat fasteignasölnunnar [F], dags. 13. september 2019, bréf Reykjavíkurborgar á tímabilinu desember 2015 til janúar 2016 og teikningar.

Kvartendur greiddu kvörtunargjald, hinn 23. september 2019, 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 [A] lfs. (hér eftir hluateigandi fasteignasali) hjá [B]. Samkvæmt kvörtun og öðrum fyrirliggjandi gögnum má ráða að [A] lfs. hafi annast milligöngu um sölu á fasteign að [X]. Afmarkast aðild í málinu því að framangreindum fasteignasala. Var erindum eftirlitsnefndar einnig beint til eiganda fasteignasölnunnar, [G] lfs., til upplýsingar.

Í kvörtun kemur fram að kvartendur telji hlutaðeigandi fasteignasala hafa valdið sér tjóni með háttsemi sinni við milligöngu um sölu þeirra á fasteigninni. Nánar tiltekið hafi hlutaðeigandi fasteignasali ekki gætt hagsmuna seljenda við sölu á fasteigninni með því að hafa ekki sýnt af sér vönduð vinnubrögð eða góða viðskiptahætti í störfum sínum fyrir kvartendur og telja kvartendur að hún hafi brugðist skyldum sínum samkvæmt fsl. Þá telja kvartendur að háttsemi hlutaðeigandi fasteignasala hafi leitt til þess að kvartendur hafi fengið lægra verð fyrir eign sína en ef staðið hefði verið faglega og rétt að sölu eignarinnar.

Hinn 22. nóvember 2019 móttók eftirlitsnefndin andmæli [H], lögmanns, fyrir hönd hlutaðeigandi fasteignasala. Meðfylgjandi andmælunum var afrit af helstu skjalagerð vegna kaupanna, þ.e. sölufirlit, dags. 9. júlí 2019, undirritað kauptilboð, dags. 12. júlí 2019, kaupsamningur, dags. 28. ágúst 2019, kaupsamningsuppgjör, dags. 28. ágúst 2019 og samningur um þjónustu fasteignasala, dags. 23. október 2018.

Hinn 6. nóvember 2019 sendi eftirlitsnefnd kvartendum andmæli hlutaðeigandi fasteignasala til upplýsingar og/eða eftir atvikum til frekari athugasemda. Eftirlitsnefnd móttók viðbótargögn frá kvartanda hinn 14. janúar 2020.

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 sem eftirlitsnefnd móttók hinn 23. september 2019 og fyrirbyggjandi gögnum eru málavextir þeir að hlutaðeigandi fasteignasali hafi fyrst verið í samskiptum við kvartendur í maí/júní 2019 í tengslum við sölu þeirra á fasteigninni og hafi kvartendur þá fyllt út „yfirlýsingu seljanda um ástand fasteignar“. Hafi kvartendur aldrei verið innt eftir afhendingu á því skjali og hafi kvartendur ekki vitað til þess að fasteignin væri í formlegri sölumedeferð, enda voru ekki teknar myndir af eigninni né hún auglýst til sölu.

Samkvæmt kvörtun undirrituðu kvartendur söluumboð til hlutaðeigandi fasteignasala 23. október 2018 en kvartendur hafi þá ítrekað tekið fram við hlutaðeigandi fasteignasala að þau væru ekki tilbúnir að takast á við sölufarli og búflutning á þeim tíma vegna erfiðra veikinda í fjölskyldu kvartenda. Um sumarið 2019 hafi hlutaðeigandi fasteignasali haft samband við kvartendur og tilkynnt þeim að fólk vildi koma og skoða eignina að [X], þar sem fólkíð væri að leita að húsi sem hefði eiginleika eignarinnar.

Samkvæmt kvörtun tilkynntu seljendur hlutaðeigandi fasteignasala að þau væru enn ekki tilbúnir að sýna húsið né selja það en þau hafi þó látið til leiðast að áeggjan hlutaðeigandi fasteignasala. Hafi kaupendur gert tilboð í eignina í kjölfarið upp á 80.000.000 kr. Hafi kvartendum þótt tilboðið of lágt auk þess sem þau hefðu ekki verið tilbúnir að selja eignina. Hafi þau þá beðið hlutaðeigandi fasteignasala að auglýsa fasteignina til sölu en hlutaðeigandi fasteignasali upplýst kvartendur um að þau gætu gert gagntilboð. Við gerð gagntilboðs hafi kvartendur í fyrsta sinn séð fasteignamatsvottorð eignarinnar þar sem fram kom að eignin væri metin á 84.000.000 kr. og myndi hækka á árinu 2020 í 86.950.000 kr. Hafi kvartendur spurt hlutaðeigandi fasteignasala hvort ekki væri rétt að gera gagntilboð upp á a.m.k. 84.000.000 kr., þó þeim hafi fundist það lágt. Hafi hlutaðeigandi fasteignasali þá sagt að umrædd tala í fasteignamatsvottorði skipti engu máli, hún væri bara fyrir skattinn. Hafi kvartendur að lokum, undir þrýstingi frá hlutaðeigandi fasteignasala, gert gagntilboð, hinn 15. júlí 2019, að fjárhæð 83.500.000 og var það samþykkt.

Samkvæmt kvörtun voru kvartendur strax ósátt og höfðu samband við hlutaðeigandi fasteignasala fljótlega eftir undirritun kauptilboðs og kváðust þau vilja hætta við sölu. Hafi kvartendur ekki gert sér grein fyrir skuldbindingargildi sammingsins en hlutaðeigandi fasteignasali hafi tilkynnt kvartendum að ekki væri hægt að rifta tilboðinu. Á fundi kvartenda

og hlutaðeigandi fasteignasala um það bil viku fyrir undirritun kaupsamnings hafi kvartendur spurt hvers vegna ekki hafi verið getið um í söluyfirliti heimild til nýbyggingar, samþykkt deiliskipulag og tvö gestabílastæði sem fylgdu húsinu en hafi hlutaðeigandi fasteignasali svarað því að upplýsingarnar væru gamlar og skiptu ekki máli. Í kvörtun kemur fram að eftir fundinn hafi hlutaðeigandi fasteignasala samþykkt að lækka sölubókun úr 1,3% í 0,9%. Var kaupsamningur undirritaður hinn 28. ágúst 2019.

Samkvæmt kvörtun telja kvartendur að hlutaðeigandi fasteignasali hafi ekki sýnt af sér vönduð vinnubrögð eða góða viðskiptahætti fasteignasala, samkvæmt 15. gr. fsl. Þá hafi hlutaðeigandi fasteignasali brugðist skyldum sínum með því að beita kvartendur óeðlilegum þrýstingi að selja eignina, vanrækt að gera verðmat í upphafi sölumeðferðar, hafa ekki getið samþykks byggingarréttar og deiluskipulags um lóðina í söluyfirliti, markaðssetja ekki eignina, veita kvartendum ófullnægjandi og beinlínis rangar upplýsingar um verðmæti eignarinnar og þýðingu þess að gera gagntilboð og hvetja kvartendur til að selja eignina án þess að fullreynt væri hvort betra tilboð fengist. Kemur fram í kvörtun að hlutaðeigandi fasteignasali hafi með framangreindri háttsemi brotið gegn ákvæðum 10. og 11. gr. fsl.

Loks hafi allt þetta leitt til þess að kvartendur fengu lægra verð fyrir fasteignina en ef hlutaðeigandi fasteignasali hefði staðið faglega og rétt að sölu fasteignarinnar.

Eftirlitsnefnd móttók andmæli [H], lögmanns, fyrir hönd hlutaðeigandi fasteignasala, hinn 22. nóvember 2019. Í andmælum kemur fram að hlutaðeigandi fasteignasali hafi upphaflega komið að sölu fasteignar við [Y], sem kvartendur keyptu í lok árs 2018. Í kjölfarið hafi hlutaðeigandi fasteignasali sett sig í samband við kvartendur í því skyni að koma eigninni að [X] í sölufarli. Hafi hlutaðeigandi fasteignasali verið upplýst um áföll sem dunið höfðu á kvartendum og fjölskyldu þeirra og hafi hlutaðeigandi fasteignasali reynt að mæta þeim af skilningi og nærgætni.

Samkvæmt andmælum setti hlutaðeigandi fasteignasali sig í samband við kvartendur í júní/júlí 2019 varðandi einstaklinga sem hefðu áhuga á fasteigninni að [X]. Hafi hlutaðeigandi fasteignasali upplýst kvartendur um að þau gætu losnað við formlegt sölufarli með allt sem því fylgdi ef kaupin gengju eftir og hafi kvartendur tekið því vel. Fram kemur að kaupendur hafi frá upphafi verið upplýstir af kvartanda og hlutaðeigandi fasteignasala um stærð lóðar og að unnið hefði verið að samþykkt fyrir stækkun hússins með viðbyggingu. Þó hafi ekkert legið fyrir um umrædda stækkun annað en hugmyndir og bréfaskriftir kvartanda við Reykjavíkurborg. Telur hlutaðeigandi fasteignasali að ekki hafi verið sýnt fram á að frumhugmyndir kvartanda um mögulega stækkun fasteignarinnar leiði til stórkostlegrar verðmætaaukningar eins og kvartandi leggi til grundvallar í kvörtun sinni.

Samkvæmt andmælum hlutaðeigandi fasteignasala var fasteignin í upphaflegu ástandi innanhúss þótt einhverju viðhaldi hefði verið sinnt utanhúss. Þannig hafi rafmagn og rafmagnstafla, lagnir, gólfefni, innréttingar, innihurðir, kamrar, loftklæðning og annað verið óendurnýjað frá byggingu hússins. Þrátt fyrir það hafi eignin selst nánast á fasteignamatsverði.

Þá kemur fram að í fyrstu hafi kvartendur verið sátt við söluna. Hins vegar hafi það breyst þegar í ljós kom að kaupverð í eignina sem kvartendur höfðu keypt að [Y] hefði verið hækkað. Hafi kvartendur talið að þau gætu í kjölfarið farið fram á hærra kaupverð fyrir fasteign sína að [X].

Varðandi það sem fram kemur í kvörtun um að kvartendur hafi ekki vitað af skuldbindingargildi tilboða er tekið fram í andmælum hlutaðeigandi fasteignasala að kvartendur hafi notið aðstoðar sonar síns eða tengdasonar á sérhverjum tímamarki auk þess sem lögmaður hafi setið með þeim kaupsamning um eignina.

Í andmælum kemur fram að kvartendur hafi ekki sýnt fram á að þau hafi orðið fyrir tjóni vegna starfa hlutaðeigandi fasteignasala. Þá hafi kvartendur nú þegar krafist dómkvaðningar matsmanns vegna málsins og liggi matsgerð líklega fyrir nú þegar. Beri því að vísa málinu frá nefndinni, sbr. 17. gr. reglugerðar um eftirlitsnefnd fasteignasala nr. 931/2016.

Er því andmælt að hlutaðeigandi fasteignasali hafi beitt kvartendur þrýstingi við sölu á fasteigninni. Þvert á móti hafi hlutaðeigandi fasteignasali haldið kvartendum upplýstum um stöðu mála. Þá hafi hlutaðeigandi fasteignasali ekki vanrækt gerð söluyfirlits en það sé undirritað af öllum aðilum.

Hinn 2. janúar 2020 sendi eftirlitsnefnd kvartendum andmæli hlutaðeigandi fasteignasala til upplýsingar og/eða eftir atvikum til frekari athugasemda. Eftirlitsnefnd móttók viðbótargögn frá kvartanda 14. janúar 2020. Í athugasemdum kemur fram að kvartendur hafi aflað dómkvadds mats löggilts fasteignasala, ásamt því að hafa óskað eftir verðmati frá Kjöreign áður en farið var af stað með matsbeiðni. Mál teljist ekki höfðað með öflun dómkvadds matsmanns og því skuli ekki vísa málinu frá nefndinni. Ásamt athugasemdum var lagt fram afrit af kröfu um úrskurð dómara skv. 1. mgr. 66. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991 um atriði er varða framkvæmd matsgerðar. Þá voru lögð fram gögn um fermetraverð tiltekinna fasteigna á þeim tíma er sala á [X] fór fram ásamt afriti af dagbókarfærslu kvartanda þar sem fram kemur að þau hafi ekki verið ánægð með 80.000.000 kr. kauptilboð í eignina í júlí 2019.

Með vísan til framangreinds, og með hliðsjón af 4. mgr. 19. gr., sbr. 20. gr. fsl. er úrlausnarefni máls þessa hvort hlutaðeigandi fasteignasali hafi brugðist skyldum sínum skv. lögum nr. 70/2015, þar sem kvartendur telja hann ekki hafa gætt hagsmuna sinna sem seljanda fasteignarinnar.

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 söluyfirlit um og afhent kauptilboðsgjafa, skal hann semja rækilegt yfirlit um þau atriði sem skipt geta máli við sölu eignarinnar, sbr. 1. mgr. 10. gr. fsl.

Samkvæmt 1. mgr. 11. gr. fsl. skal fasteignasali gæta þess vandlega að á söluyfirliti komi fram öll grundvallaratriði um eiginleika og ástand eignarinnar sem, ásamt skoðun kaupanda á eign þegar við á, má ætla að geti verið grundvöllur ákvörðunar hans um hvort hann kaupir eignina og hvaða verð hann er tilbúinn að greiða fyrir hana. Fram kemur í c-lið 2. mgr. 11. gr. að auk almennrar lýsingar á fasteign skuli koma fram á söluyfirliti, upplýsingar um ástand eignar og

einstakra hluta hennar, þar á meðal um galla sem seljanda og/eða fasteignasala er kunnugt um á eign. Í h-lið 1. mgr. 11. gr. segir að í söluyfirliti skuli m.a. koma fram upplýsingar um húsgjöld, yfirstandandi eða væntanlegar framkvæmdir sem búið er að ákveða á fundi húsfélags, sé um fjöleignarhús að ræða, og um stöðu eiganda gagnvart hússjóði og framkvæmdasjóði húsfélags. Í j-lið 2. mgr. 11. gr. segir að koma skuli m.a. fram önnur atriði sem kunnugt er um, svo sem skýrslur um ástand eignar sem gerðar hafa verið.

Í 15. gr. fsl. kemur fram að fasteignasali skuli gæta hagsmuna kaupanda og seljanda. Fasteignasali skal í hvívetna leysa af hendi störf sín svo sem góðar viðskiptavenjur og siðareglur bjóða. Hann skal liðsinna báðum aðilum, seljanda og kaupanda, og gæta réttmætra hagsmuna þeirra. Hann skal einnig gæta þess að aðila séu eigi settir ólögmætir, ósanngjarnir eða óeðlilegir kostir í samningum.

Í 16. gr. fsl. kemur fram að fasteignasala er skylt að annast alla skjalagerð við sölu fasteigna og skal geta þess í skjölunum, þar á meðal söluyfirliti, kautilboði, 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 kautilboð. Fasteignasala ber að halda og sitja fundi seljanda við kaupanda við gerð kautilboðs og kaupsamnings og staðfesta skjölin með undirritun sinni. Vottun fasteignasala á undirritun seljanda og kaupanda á kautilboði 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 greida 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 kaupanda og seljenda fasteignar.

Í 17. gr. reglugerðar nr. 931/2016 um eftirlitsnefnd fasteignasala kemur fram að eftirlitsnefnd geti í álit sínu bent aðilum á að hún telji hagsmuni þeirra betur tryggða með því að höfða mál fyrir dómstólum, t.d. ef rétt er að afla matsgerðar vegna galla. Hafi mál verið höfðað fyrir dómstól er lýtur að sama úrlausnarefni og kvörtunarmál skal eftirlitsnefndin vísa málinu frá.

E. Niðurstaða og álit eftirlitsnefndar.

Eftirlitsnefnd hefur yfirfarið fyrirbyggjandi gögn málsins, andmæli hlutaðeigandi fasteignasala og viðbótarathugasemdir kvartanda. Líkt og rakið hefur verið lýtur úrlausn þessa máls að því hvort hlutaðeigandi fasteignasali hafi gætt nægilega að hagsmunum seljenda við sölu á fasteigninni, hvort hann hafi sýnt vönduð vinnubrögð og góða viðskiptahætti í störfum sínum fyrir kvartendur og hvort hann hafi brugðist skyldum sínum samkvæmt ákvæðum laga nr. 70/2015. Þá telja kvartendur að háttsemi hlutaðeigandi fasteignasala hafi leitt til þess að kvartendur hafi fengið lægra verð fyrir eign sína en ef staðið hefði verið faglega og rétt að sölu eignarinnar.

Samkvæmt gögnum málsins hafa kvartendur farið fram á dómkvaðningu matsmanns til að meta markaðsverðmæti fasteigarinnar að [X], á þeim tíma er kaup fóru fram. Samkvæmt 17. gr. reglugerðar um eftirlitsnefnd fasteignasala nr. 931/2016 skal vísa kvörtunarmáli frá nefndinni hafi dómsmál verið höfðað er lýtur að sama úrlausnarefni. Verður ekki talið að dómkvaðning matsmanns, eins og málum er háttað í fyrirbyggjandi máli, leiði eitt og sér til frávísunar kvörtunarmáls. Mun eftirlitsnefnd því gefa álit sitt í fyrirbyggjandi máli, sbr. 1. mgr. 20. gr. fsl.

Samkvæmt a-lið 2. mr. 22. gr. skal í söluþingliti m.a. koma fram söluverð það sem eigandi óskar eftir að fá fyrir eign sé það ákveðið. Í söluþingliti sem lagt hefur verið fram í málinu, dags. 9. júlí 2019, er söluverð ekki sérstaklega tilgreint heldur kemur fram að tilboð óskist í eignina. Er söluþinglitið undirritað af kaupendum og seljanda.

Samkvæmt gögnum málsins er óumdeilt að kaupendur fasteignarinnar gerðu upphaflega tilboð í eignina að fjárhæð 80.000.000 kr. Samkvæmt kvörtun sáu kvartendur í fyrsta skipti fasteignamatvottorð eignarinnar við gagntilboðsgerðina og kom þar fram að eignin væri metin á 84.000.000. Gerðu kvartendur í kjölfarið gagntilboð að fjárhæð 83.500.000 kr., dags. 12. júlí 2019, sem undirritað var af kaupendum hinn 15. júlí 2019. Samkvæmt opinberum gögnum var afsal gefið út til kaupenda hinn 30. nóvember 2019. Var afsali þinglýst hinn 16. desember 2019.

Í kvörtun kemur fram að kvartandi telji að hlutaðeigandi fasteignasali hafi beitt sig óeðlilegum þrýstingi við sölu fasteignarinnar. Fyrir liggur að kvartendur höfðu, áður en sala á fasteigninni fór fram, fest kaup á annarri fasteign sem þau hugðust flytja í. Í andmælum hlutaðeigandi fasteignasala kemur fram að kvartendur hafi ekki verið mótfallin því að hlutaðeigandi fasteignasali kynnti fasteignina fyrir hugsanlegum kaupendum sem höfðu áhuga á eigninni þannig að ekki þyrfti að hefja formlegt söluferli með öllu sem því fylgi. Verður ekki séð af gögnum málsins að seljendur hafi verið beittir þrýstingi af hlutaðeigandi fasteignasala enda réðu kvartendur sjálfir upphæð gagntilboðs og staðfestu söluþinglit, gagntilboð og kaupsamning með undirritun sinni. Þá undirritaði kvartandi samning um söluþjónustu fasteignasala tæplega ári áður, eða hinn 23. október 2018, fyrir fasteignina að [X].

Í andmælum hlutaðeigandi fasteignasala kemur fram að kvartandi hafi á sérhverjum tímamarki notið aðstoðar fjölskyldumeðlima auk þess sem lögmaður hafi setið með honum kaupsamningsgerðina og hefur því ekki verið andmælt af kvartendum.

Hvað varðar þann þátt kvörtunar er lýtur að upplýsingum í söluyfirliti þá kemur fram í 1. mgr. 11. gr. fsl. að fasteignasali skuli gæta þess vandlega að á söluyfirliti komi fram öll grundvallaratriði um eiginleika og ástand eignarinnar sem, ásamt skoðun kaupanda á eign þegar við á, má ætla að geti verið grundvöllur ákvörðunar hans um hvort hann kaupir eignina og hvaða verð hann er tilbúinn að greiða fyrir hana.

Í athugasemdum við ákvæðið í frumvarpi til laganna kemur fram að markmið söluyfirlits sé að upplýsa væntanlegan kaupanda um ástand eignar svo hann geti ákveðið hvort fasteignin henti honum og svo hvaða verð hann er tilbúinn að greiða fyrir fasteignina. Ber orðalag ákvæðisins og lögskýringargagna með sér að tilgangur söluyfirlits sé fyrst og fremst að tryggja að nauðsynlegar upplýsingar liggi fyrir svo kaupandi geti gert sér grein fyrir hversu hátt verð hann er tilbúinn að greiða fyrir fasteign.

Samkvæmt gögnum málsins voru kvartendur sjálfir meðvitaðir um byggingarrétt og deiliskipulag um lóðina. Þá kemur fram í andmælum hlutaðeigandi fasteignasala að kaupendur hafi á frumstigi málsins verið upplýstir um hugmyndir og fyrirætlanir kvartanda um hugsanlega stækkun eignarinnar. Í ljósi undirritunar kvartenda á söluyfirlit og þess að endanlegt kaupverð fasteignarinnar byggði á gagntilboði kvartenda sjálfra er það mat eftirlitsnefndar að skjalavinnsla og sölumeðferð eignarinnar að [X] fari ekki gegn ákvæðum laga um sölu fasteigna og skipa, nr. 70/2015, né reglugerða settra samkvæmt þeim.

Í ljósi framangreinds tekur eftirlitsnefnd fram að á grundvelli fyrirbyggjandi gagna verður ekki unnt að staðreyna að söluverð fasteignarinnar hafi verið óeðlilega lágt, á þeim tíma er kaup gengu í gegn, þannig að kvartendur hafi orðið fyrir tjóni né að hvaða marki slíkt tjón kunní að vera rekið til starfshátta hlutaðeigandi fasteignasala. Af gefnu tilefni tekur eftirlitsnefndin fram að hún hefur ekki móttækið afrit af mati hins dómkvadda matsmanns. Kvartendur afhentu hins vegar verðmat útgefið af hálfu annars fasteignasala, dagsett hinn 19. september 2019. Er markaðsverð þar tilgreint að fjárhæð kr. 87.000.000, með tilgreind skekkjumörk 2-3%. Fasteignin í máli þessu var seld fyrir fjárhæð kr. 83.500.000 skv. gagntilboði af hálfu seljenda.

Með vísan til framangreinds er það niðurstaða eftirlitsnefndarinnar að ekki sé tilefni til að gera athugasemdir við milligöngu hlutaðeigandi fasteignasala um sölu fasteignarinnar né skjalagerð þar að lútandi. Með hliðsjón af öllum fyrirbyggjandi gögnum og í ljósi atvika málsins er það niðurstaða eftirlitsnefndar að hlutaðeigandi fasteignasalar hafi leitast við að gæta hagsmuna beggja, sbr. 15. gr. og 16. gr. fsl.

Í ljósi alls framangreinds og með hliðsjón af umkvörtunarefnum, 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 kvartenda 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 fela 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.