

Reykjavík, 6. apríl 2020

**Efni: Afgreiðsla eftirlitsnefndar í tengslum við sölu á fasteign að [X]. (Mál nr. K-019-19).**

**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 kvartenda, [A] lfs.

**B. Málsmeðferð eftirlitsnefndar og gagnaöflun.**

Eftirlitsnefnd fasteignasala móttók kvörtun frá [B] og [C] (hér eftir nefnd „kvartendur“) hinn 9. desember 2019 og var málinu gefið númerið K-019-19 í málaskrá nefndarinnar. Kvörtunin lýtur að starfsháttum starfsmanna fasteignasölunnar [D] við milligöngu um sölu fasteignarinnar að [X], þar sem kvartendur eru tilgreindir kaupendur eignarinnar.

Meðfylgjandi kvörtun var m.a. að finna ódagsetta greinargerð frá kvartendum, söluyfirlit, dags. 18. janúar 2019, yfirlýsing húsfélags, dags. 15. janúar 2019, lóðaleigusamningur, fasteignayfirlit, dags. 21. janúar 2019, afsal, dags. 18. febrúar 2016, skiptayfirlýsing, dags. 28. ágúst 1995, kauptilboð, dags. 18. janúar 2019, kaupsamningur, dags. 20. febrúar 2019, umboð vegna sölu á fasteign, dags. 4. febrúar 2019, veðbandayfirlit, dags. 3. maí 2019, kvittanir fyrir geiðslum, afsal, dags. 3. maí 2019, lögskilauppgjör, dags. 3. maí 2019 og afrit af millifærslu vegna endurgreiðslu [D] til kvartenda á umsýslugjaldi. Þá var einnig meðfylgjandi greiðslukvittun, dags. 9. desember 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 [A] lfs. en samkvæmt söluyfirliti er hann skráður skoðunarmaður íbúðarinnar og vottar hann kauptilboð, dags. 18. janúar 2019. Þá liggur fyrir að hann sýndi kvartendum fasteignina. Afmarkast aðild í málinu því að [A] lfs. Var erindum eftirlitsnefndar einnig beint til [E] lfs. sem framkvæmdarstjóra og eiganda [D].

Í kvörtun kemur fram að kvartendur telji að hlutaðeigandi fasteignasali hafa valdið sér tjóni með háttsemi sinni við milligöngu um sölu á fasteigninni. Nánar tiltekið hafi hlutaðeigandi fasteignasali ekki gætt hagsmuna kvartenda við kaup þeirra á fasteigninni með því að hafa ekki greint þeim frá vatnsleka í geymslurými í kjallara fasteignarinnar. Kvartendur hafi spurt

hlutaðeigandi fasteignasala hvort einhver vandamál væru til staðar tengd fasteigninni og hafi hann svarað því neitandi. Í samskiptum kvartenda og annarra íbúa hússins hafi hins vegar komið í ljós að leki væri til staðar í kjallara hússins. Telja kvartendur að hlutaðeigandi fasteignasali hafi vitað af leka í geymslurýminu en ekki upplýst þau um vandamálið. Telja kvartendur að þau hafi orðið fyrir tjóni að samtals um 800.000 kr.

Hinn 7. janúar 2020 móttók eftirlitsnefndin andmæli hlutaðeigandi fasteignasala. Meðfylgjandi andmælum var helsta skjalagerð vegna sölumeðferðar fasteignarinnar, m.a. kauptilboð, kaupsamningur, afsal, söluyfirlit, samningur um þjónustu fasteignasala, yfirlýsing húsfélags, lögskilauppgjör og kvittanir.

Hinn 29. janúar 2020 voru andmæli hlutaðeigandi fasteignasala send kvartendum til upplýsingar og eftir atvikum frekari athugasemda. Frekari athugasemdir bárust 5. febrúar 2020.

Að lokinni yfirferð fyrirbyggjandi gagna taldi nefndin málið nægilega upplýst.

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

Með hliðsjón af kvörtun, fyrirbyggjandi andmælum sem borist hafa nefndinni og öðrum gögnum málsins eru málavextir þeir að kvartendur festu kaup á fasteign að [X]. Í málinu liggur fyrir kauptilboð, dags. 18. janúar 2019. Um er að ræða íbúð í fjöleignarhúsi og var kaupverð samkvæmt kaupsamningi tilgreint að fjárhæð kr. 39.000.000. Kaupsamningur vegna fasteignarinnar var undirritaður hinn 20. febrúar 2019. Liggja fyrir yfirlýsingar af hálfu kvartenda að um sé að ræða þeirra fyrstu kaup, dagsett sama dag. Þá liggur fyrir afsal, dags. 3. maí 2019, innfært til þinglýsingar hinn 14. maí 2019. Af kvörtun verður ráðið að erindið beinist að starfsháttum [A] lfs. hjá [D].

Í söluyfirliti er skoðunardagur tilgreindur 10. janúar 2019. Er söluyfirlitið undirritað af hálfu kaupanda og seljanda. Kemur fram að það sé prentað út hinn 18. janúar 2019. Í söluyfirliti er eigninni lýst sem góðri þriggja herbergja íbúð á fyrstu hæð í þrjúli ásamt tveimur geymslum í kjallara, samtals 94,6 fm. Ekki kemur fram að neinir gallar séu á fasteigninni.

Samkvæmt kvörtun skoðuðu kvartendur fasteignina hinn 17. janúar 2019 ásamt hlutaðeigandi fasteignasala. Hafi kvartendur skoðað tvær geymslur í kjallara hússins sem fylgdu íbúð á 1. hæð. Í gegnum glugga í stærri geymslunni hafi kvartendur séð inn myrkvað rými sem er skeytt við húsið að utan og er á teikningum hluti af stærri geymslunni. Hafi kvartendur séð timbur á gólfi rýmisins en ekkert vatn. Í kvörtun kemur fram að kvartendur hafi spurt hlutaðeigandi fasteignasala hvort einhver vandamál væru til staðar varðandi ástand hússins en hafi hlutaðeigandi fasteignasali svarað því neitandi. Hafi kvartendum því ekki grunað að umrætt rými við geymsluna læki. Í kjölfarið hafi kvartendur keypt íbúð á 1. hæð hússins og fengið hana afhenta hinn 1. mars 2019.

Í kvörtun kemur fram að kvartendur hafi átt húsfund með öðrum íbúum hússins hinn 26. mars 2019 þar sem fram kom að leki væri til staðar í þeirra séreignarhluta í kjallara hússins og að

einn íbúa hússins hefði greint hlutaðeigandi fasteignasala frá vandamálinu áður en kvartendur keyptu eignina. Fram kemur að kvartendur hafi fyrst verið í samskiptum við seljanda eignarinnar sem hafi neitað að koma til móts við kvartendur með afslætti eða öðrum ráðum. Kvartendur hafi þá hitt hlutaðeigandi fasteignasala á fundi en hann tjáð þeim að augljóst væri við skoðun á íbúðinni að rýmið sem um ræddi væri ekki fullgert og hægt væri að búast við lekavandamálum. Hafi kvartendur í kjölfarið ráðið verkfræðing til að meta vandann og greitt fyrir það 142.092 kr.

Þá kemur fram í kvörtun að kvartendur hafi undirritað afsal hinn 3. maí 2019 í samræmi við kaupsamning þar sem þau hafi ekki vita hvað annað væri hægt að gera í stöðunni. Eftir það hafi kvartendur hitt eiganda hlutaðeigandi fasteignasölu á fundi þar sem þeim hafi verið boðin endurgreiðsla á umsýslugjaldi sem þau höfðu greitt til hlutaðeigandi fasteignasölu um 80.000 kr.

Með kvörtun voru m.a. lögð fram tölvupóstsamskipti milli hlutaðeigandi fasteignasala og annars íbúa hússins, dags. 9. febrúar 2018, eða um ári áður en kvartendur festa kaup á fasteigninni. Eftirlitsnefndin tekur fram að samkvæmt fyrirbyggjandi gögnum var um að ræða eldri samskipti sem áttu sér stað þegar reynt var að selja fasteignina ári áður. Nánar tiltekið var hlutaðeigandi fasteignasali, sökum fyrirspurnar sem barst, að óska upplýsinga vegna viðhalds, þ.e.a.s. óska svara við því hvort einhver hluti fasteignar hafi verið endurnýjaður og er sérstaklega spurt um dren, hvort sem um ræðir að framan eða aftan fasteign. Kemur eftirfarandi fram í póstinum sem svar af hálfu íbúa fasteignarinnar sem sent var hlutaðeigandi fasteignasala:

„Nei, ekki síðan ég kom í húsið, 1995. Nokkuð ljóst er að það er ekki dren að sunnan verðu. Varðandi „geymsluna“ undir svölunum þá segja mér fróðari menn að ekki sé hægt að koma í veg fyrir að vatn safnist þar nema hækka gólfíð í henni (gólfíð þar lægra en annars staðar í kjallaranum). Ef ég skil rétt þá telja þeir óvíst að dren eitt og sér leysi vandann auk þess sem drenlög þarna er víst ekkert einfalt mál“.

Með kvörtun var að finna minnisblað frá [F], dags. 24. apríl 2019, þar sem viðgerðarkostnaður vegna vatnsleka í kjallara er áætlaður 1.566.000 kr.

Hinn 17. janúar 2020 móttók eftirlitsnefnd andmæli hlutaðeigandi fasteignasala. Í andmælum kemur fram að í kjallara hússins séu tvær geymslur, líkt og fram komi í söluyfirliti, en önnur geymsla sé til viðbótar sem sjáist inn í gegnum glugga. Hafi það rými aldrei verið tengt húsinu eða öðrum geymslum í kjallara hússins. Á þessu rými sjáist að það eru spjöld í gluggum á útvegg og gleri. Frágangur sé þannig að ekki sé ætlast til að rýmið sé notað. Inn um glugga sjáist að restar af mótatimbri eru þar ennþá og allt bendi til að þangað hafi enginn komið og ekkert verið fært þar inn. Ekki sé hægt að fara inn í rýmið nema rífa burt glugga og lokanir.

Í andmælum hlutaðeigandi fasteignasala kemur einnig fram að í lýsingum um eignina sé rýmisins ekki sérstaklega getið. Hins vegar sé ljóst samkvæmt teikningum að rýmið tilheyrir íbúð kvartenda en það sé valkvætt hvort rýmið sé nýtt. Til þess að svo megi verða þurfi að brjóta niður vegg milli rýmisins og aðalgeymslu íbúðarinnar sem sé talsverð vinna enda sé um útvegg

að ræða. Samkvæmt andmælum hlutaðeigandi fasteignasala áttu sér ekki stað umræður milli hans og kvartenda um þetta tiltekna rými. Hafi svör hlutaðeigandi fasteignasala þess efnis að enginn leki væri til staðar í íbúðinni átt við um íbúðina sjálfa.

Andmæli hlutaðeigandi fasteignasala voru send kvartendum til upplýsingar og/eða eftir atvikum til frekari athugasemda hinn 29. janúar 2020. Frekari athugasemdir kvartenda bárust eftirlitsnefnd 5. febrúar 2020. Í athugasemdum kemur m.a. fram að rýmið sem um ræðir sé aðgengilegt í gegnum glugga og því þurfi ekki að brjóta niður vegg. Þá hafi kvartendur með engu móti getað gert sér grein fyrir lekanum við skoðun enda hafi rýmið verið fullt af gömlu timbri og ekkert vatn sjáanlegt, þó hafi sést að rýmið væri ekki í notkun. Fram kemur að kvartendur telji að hlutaðeigandi fasteignasali hafi vitað af lekanum og kosið að upplýsa ekki um hann.

Líkt og rakið hefur verið og ráða má af kvörtun lýtur ágreiningsefni máls þessa fyrst og fremst að því hvort hlutaðeigandi fasteignasali hafi brugðist skyldum sínum skv. lögum nr. 70/2015. Nánar tiltekið hafi hlutaðeigandi fasteignasali ekki gætt hagsmuna kvartenda við kaup þeirra á fasteigninni með því að hafa ekki greint þeim frá vatnsleka í geymslurými í kjallara fasteignarinnar. Þá lýtur ágreiningsefnið að því hvort hlutaðeigandi fasteignasalar hafi valdið kvartendum tjóni með starfsháttum sínum.

#### **D. Lagareglur.**

Í lögum um sölu fasteigna og skipa, nr. 70/2015, (fsl), sbr. og reglugerðir settar með stoð í þeim, er fjallað um réttarstöðu fasteignasala, störf og starfshætti, þ. á m. þau verkefni sem fasteignasala ber að sinna lögum samkvæmt.

Strax og fasteignasali fær eign til sölumeðferðar, eða honum er falið að ganga frá kautilboði og/eða kaupsamningi um eign, sem ekki er til sölumeðferðar hjá öðrum fasteignasala og ekki hefur verið gert söluyfirlit um og afhent kautilboðsgjafa, 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 1. mgr. 12. gr. fsl. kemur fram að fasteignasali skuli afla upplýsinga sem fram eiga að koma í söluþfirliti. 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 söluþfirliti reynist rangar eða ófullnægjandi, enda sé um að kenna gáleysi hans eða þeirra er starfa í hans þágu. Þá kemur fram í 3. mgr. 12. gr. fsl. að skylda seljanda til að veita upplýsingar samkvæmt lögum um fasteignakaup sé óháð skyldum fasteignasala samkvæmt lögnum.

Í 1. mgr. 13. gr. fsl kemur fram að fasteignasali skuli við kynningu á eign sem hann hefur til sölumeðferðar gæta þess að upplýsingar sem veittar eru um hana og lýsingar á henni séu réttar og í sem bestu samræmi við eiginleika og ástand eignarinnar. Skal hann gæta hófs í lýsingum á eigninni.

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

Í 16. gr. fsl. kemur fram að fasteignasala er skylt að annast alla skjalagerð við sölu fasteigna og skal geta þess í skjölunum, þar á meðal söluþfirliti, kaupþilboði, 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 kaupþilboð. Fasteignasala ber að halda og sitja fundi seljanda við kaupanda við gerð kaupþilboðs og kaupsamnings og staðfesta skjölin með undirritun sinni. Vottun fasteignasala á undirritun seljanda og kaupanda á kaupþilboði eða kaupsamningi telst nægileg staðfesting viðkomandi skjala af hans hálfu.

Í 19. gr. fsl. er fjallað um hlutverk eftirlitsnefndar. Eftirlitsnefnd fasteignasala skal hafa eftirlit með því að fasteignasalar starfi í samræmi við ákvæði laga þessara og reglugerða sem settar eru samkvæmt þeim, aðrar réttarreglur sem þýðingu hafa fyrir störf fasteignasala og góðar venjur í fasteignasölu. Þá kemur fram í 4. mgr. 19. gr. fsl. að eftirlitsnefnd fasteignasala skuli jafnframt taka á móti kvörtunum ef kaupandi eða seljandi fasteignar sem eigendaskipti hafa orðið að fyrir milligöngu fasteignasala, telur að fasteignasali hafi valdið sér tjóni með brotum á starfsskyldum sínum eða krafist eða fengið greidda þóknun sem hann átti ekki rétt á. Kvörtun frá kaupanda eða seljanda skal berast eftirlitsnefndinni innan árs frá því að þóknunar var krafist eða hún greidd eða frá því að þeim er kvörtun sendir varð eða mátti vera ljóst að hann varð fyrir tjóni af völdum fasteignasala.

Í 1. mgr. 20. gr. laganna segir að eftirlitsnefnd fasteignasala skuli láta í ljós álit á því hvort fasteignasali hafi átt rétt til þóknunar í því tilviki sem um ræðir og hver fjárhæð hennar skuli vera. Nefndin skal einnig, þegar þess er óskað, láta í ljós álit á því hvort sá er kvartar hafi orðið fyrir tjóni vegna starfa fasteignasala, eða þeirra er starfa á hans vegum, hver fjárhæð tjónsins

er, ef unnt er, og hvort því hafi verið valdið með háttsemi sem leiði til skaðabótaskyldu fasteignasala.

Hinn 26. október 2016 tók í gildi reglugerð nr. 931/2016 um eftirlitsnefnd fasteignasala. Samkvæmt 3. mgr. 12. gr. reglugerðarinnar er skoðun eftirlitsnefndar bundin við störf fasteignasala og leysir hún því ekki úr ágreiningi sem kann að vera milli kaupenda og seljenda fasteignar.

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

Eftirlitsnefnd hefur yfirfarið fyrirbyggjandi gögn málsins ásamt andmælum hlutaðeigandi fasteignasala og viðbótarathugasemdum kvartenda. Líkt og rakið hefur verið lýtur ágreiningsefni máls þessa fyrst og fremst að því að kvartendur telja að hlutaðeigandi fasteignasali hafi ekki veitt nauðsynlegar upplýsingar um vatnsleka í geymslu í kjallara fasteignarinnar. Hafi kvartendur því orðið fyrir tjóni sem nemi kostnaði þeirra við að fá fagaðila til að leggja mat á lekann og kostnað við lagfæringu.

Í söluýfirliti, dags. 18. janúar 2019, eru ekki tilteknir neinir gallar á eigninni né breytingar, sbr. viðeigandi reitur þess efnis. Fram kemur að um sé að ræða góða 3ja herbergja íbúð á fyrstu hæð í 3-býli ásamt tveimur geymslum í kjallara, samtals 94,6 fm. Engin frekari umfjöllun er um ástand eða eiginleika þess hluta hins selda er snýr að umræddum geymslum.

Í eignaskiptayfirlýsingu fyrir fasteignina, dags. 28. ágúst 1995, kemur fram að eignarhluti eignar kvartenda sé 41,89% og sé séreignarflatarmál alls 94,6 fm. Fram kemur að eignin samanstandi af 69,5 fm íbúð á 1. hæð, og tveimur geymslum í kjallara, samtals 25,1 fm.

Á teikningavef Reykjavíkurborgar er að finna teikningar af fasteigninni frá árinu 1931, 1966 og 1995. Á teikningum frá 1995 kemur eftirfarandi fram:

„Viðbótarbygging eftir [G] var samþykkt á fundi byggingarnefndar 29. september 1966. Kjallari er 5,7 fm stærri en samþykkt var, þ.e. geymsla er að hluta undir viðbyggingu.“

Í samþykktum teikningum og skiptayfirlýsingu frá 1995 kemur fram að séreign 1. hæðar í kjallara sé samtals 25,1 fm. Kemur fram að eignarskipting byggist á aðaluppdrætti af húsinu sem voru samþykktir í júlí 1995. Samkvæmt teikningum er um að ræða tvær geymslur, önnur geymslan tilgreind 14,7 fm að stærð, auk hins umdeilda rýmis undir viðbyggingu sem er samtals 5,7 fm og hin geymslan sem er tilgreind 4,7 fm að stærð, sem gera samtals 25,1 fm af geymslurými í heild, sbr. fyrirbyggjandi þinglýst eignaskiptayfirlýsing fyrir [X]. Óumdeilt er að rými undir viðbyggingu var talið með í þeim fermetrafjölda, sem hluti af geymslum, og sem tilgreindur er á söluýfirliti sem lá til grundvallar við sölu fasteignarinnar. Fær það stoð í andmælum hlutaðeigandi fasteignasala þar sem fram kemur að rýmið tilheyrir íbúð á 1. hæð.

Í málinu liggur fyrir tölvuskeyti sem hlutaðeigandi fasteignasali sendi öðrum íbúa hússins hinn 9. febrúar 2018 þar sem hlutaðeigandi fasteignasali óskaði m.a. eftir upplýsingum um viðhald og hvort dren væri framan eða aftan megin við húsið. Í svari íbúa hússins, sama dag, kemur

m.a. fram að nokkuð ljóst sé að ekki sé dren að sunnanverðu. Þá hafi einnig verið upplýst um að erfitt væri að koma í veg fyrir að vatn safnaðist saman í geymslu undir svölum.

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. Tilgangur söluyfirlits er því þannig að væntanlegur kaupþilboðsgjafi hafi aðgang að öllum upplýsingum um fasteignina, þ.m.t. um eiginleika hennar og ástand, sbr. m.a. c-liður 1. mgr. 11. gr. fsl.

Að mati eftirlitsnefndar hefði hlutaðeigandi fasteignasala borið að fjalla nánar um umræddar geymslur í söluyfirliti m.t.t. þess rýmis sem til staðar í annarri geymslunni og er óumdeilt hluti af hinni seldu fasteign. Er að mati eftirlitsnefndarinnar um að ræða atriði er varða bæði eiginleika og ástand hlutaðeigandi fasteignar sem kann að vera forsenda við ákvörðun mögulegs tilboðsgjafa um hvaða verð hann er reiðubúinn að greiða fyrir fasteignina.

Telja verður að hið umdeilda rými sé óvenjulegt, í ljósi þess að það er hluti af geymslu og er staðsett fyrir utan hina eiginlegu fasteign og undir viðbyggingu, sbr. m.a. fyrirliggjandi teikningar af fasteigninni. Um það var fasteignasalanum kunnugt um. Þá sýna gögn einnig að fasteignasalanum var jafnframt kunnugt um að í hinu umdeilda rými safnist fyrir vatn sem kynni að valda tjóni, sbr. m.a. tölvuskeyti, dags. 9. febrúar 2018. Í öllu falli eru þetta upplýsingar er varða ástand og eiginleika eignar sem bar að tilgreina í söluyfirliti og eftir atvikum tilgreina sérstaklega við skoðun eignar. Verður ekki séð að fasteignasalinn hafi sérstaklega upplýst kvartendur um þetta atriði fyrir undirritun kaupþilboðs. Fær það stoð í fyrirliggjandi gögnum.

Til samræmis við framangreint er það niðurstaða eftirlitsnefndar að hlutaðeigandi fasteignsali, [A], hafi brotið gegn 1. mgr. 11. gr. fsl., sbr. og c-lið 2. mgr. 11. gr. fsl., þar sem tiltaka hefði þurft í söluyfirliti fasteignarinnar með skýrari hætti um ástand og eiginleika fasteignarinnar m.t.t. umræddrar geymslu og því viðbótarrými sem þar er að finna. Er það mat eftirlitsnefndar að skjalagerð hlutaðeigandi fasteignasala hafi verið áfátt að þessu leyti og í andstöðu við lög nr. 70/2015.

Í 1. mgr. 20. gr. fsl. kemur m.a. fram að nefndin skuli 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. Eins og atvik eru í þessu máli telur nefndin að ekki sé unnt að ákvarða hvort né að hve miklu leyti umrætt brot fasteignasalans gegn 11. gr. fsl. hafi valdið kvartendum tjóni. Mun eftirlitsnefndin ekki taka afstöðu til þess. Í þessu sambandi bendir eftirlitsnefndin á að samkvæmt fyrirliggjandi gögnum hefur hlutaðeigandi fasteignasali nú þegar endurgreitt kvartendum umsýslugjald að fjárhæð 80.000 kr.

Í ljósi þess að það er afstaða eftirlitsnefndar að fallast á kröfur kvartenda, mun kvörtunargjald vegna erindisins verða endurgreitt, sbr. 2. mgr. 14. gr. reglugerðar nr. 931/2016 um

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

Niðurstaða eftirlitsnefndar í kvörtunarmálum felur ekki í sér bindandi álit og verður ekki skotið til annarra stjórnvalda. Aðilar geta hins vegar lagt ágreining sinn fyrir dómstóla með venjulegum hætti, sbr. 4. mgr. 20. gr. fsl.

F.h. eftirlitsnefndar fasteignasala

Þórður Bogason hrl., form.