

Eftirlitsnefnd fasteignasala

Reykjavík, 28. apríl 2020

ÁBYRGÐ

Efni: Afgreiðsla eftirlitsnefndar í tengslum við sölu á fasteign að [X] (Mál nr. K-002-20).

A. Inngangur.

Í 4. mgr. 19. gr. laga um sölu fasteigna og skipa, nr. 70/2015, sbr. og 20. gr. laganna, er afmarkað með skýrum hætti hvaða þætti eftirlitsnefnd er heimilt að taka til skoðunar þegar kemur að kvörtunarmálum. Nánar tiltekið skal eftirlitsnefndin taka á móti kvörtunum ef kaupandi eða seljandi fasteignar, sem eigendaskipti hafa orðið að fyrir milligöngu fasteignasala, telur að fasteignasali hafi valdið sér tjóni með brotum á starfsskyldum sínum eða krafist eða fengið greidda þóknun sem hann átti ekki rétt á. Það er hlutaðeigandi fasteignasali og kvartandi sem eiga aðild að kvörtunarmáli þessu, í þessu tilviki er það, auk kvartanda, [A] lfs. hjá fasteignasölunni [C].

B. Málsmeðferð eftirlitsnefndar og gagnaöflun.

Eftirlitsnefnd fasteignasala móttók kvörtun frá [B] (hér eftir nefndur „kvartandi“), hinn 21. janúar 2020 og var málinu gefið númerið K-002-20 í málaskrá nefndarinnar. Kvörtunin lýtur að starfsháttum fasteignasala á fasteignasölunni [C] við milligöngu um sölu fasteignar að [X], þar sem kvartandi er tilgreindur kaupandi eignarinnar til jafns við [D].

Meðfylgjandi kvörtun er kauptilboð, dags. 11. nóvember 2019, kaupsamningur, dags. 25. nóvember 2019, hluti af eignaskiptasamningi um fasteignina, skjáskot af auglýsingu af vefsíðu Morgunblaðsins og söluyfirlit fasteignarinnar, dags. 25. nóvember 2019. Þá liggur fyrir greiðslukvittun vegna greiðslu kvörtunargjalds til eftirlitsnefndar, sbr. 3. mgr. 20. gr. laga nr. 70/2015, sbr. 14. gr. reglugerðar um eftirlitsnefnd fasteignasala, nr. 931/2016.

Málið varðar kvörtun til nefndarinnar vegna starfshátta [A] lfs. hjá fasteignasölunni [C]. Samkvæmt kvörtun og öðrum fyrirliggjandi gögnum má ráða að [A] lfs. hafi annast um milligöngu um sölu á fasteigninni að [X], fastanr. [...] eða eignarhluti 01-0002. Afmarkast aðild í málinu að framangreindum fasteignasala.

Í kvörtun eru gerðar athugasemdir við starfshætti fasteignasölnnar [C], nánar tiltekið starfshætti [A] lfs. Kvartandi er tilgreindur kaupandi fasteignarinnar, sem er niðurgrafin íbúð í fjölbýlishúsi með fjórum séreignahlutum. Af kvörtun verður ráðið að kvartandi telji að hlutaðeigandi fasteignasali hafi brugðist skyldum sínum þar sem í söluyfirliti og allri kynningu á eigninni hafi komið fram að íbúðin væri með góðum bílastæðum. Er sérstaklega tekið fram í kvörtun að kvartandi hafi metið það mjög mikilvægt við kaupin að bílastæði í séreign myndi fylgja eigninni þar sem kvartandi hyggst notast við rafmagnsbifreið.

Hinn 30. janúar 2020 óskaði eftirlitsnefnd eftir andmælum og frekari gögnum frá hlutaðeigandi fasteignasala. Andmæli og frekari gögn bárust eftirlitsnefndinni hinn 12.

febrúar 2020. Meðfylgjandi andmælum voru svokölluð sölugögn auk skjalagerð vegna sölunnar, s.s. söluyfirlit, dags. 25. nóvember 2019, kauptilboð, dags. 11. nóvember 2019, kaupsamningur, dags. 25. nóvember 2019, eignaskiptayfirlýsing fyrir fasteignina að [X], unnið af [E], móttakið til þinglýsingar hinn 25. ágúst 2003, auk tölvupóstsamskipta. Enn sem komið er hefur kvartandi ekki gengið frá lokagreiðslu og hefur afsal ekki verið gefið út.

Í ljósi fyrirbyggjandi andmæla voru þau send kvartanda til upplýsinga og eftir atvikum frekari athugasemda með bréfi eftirlitsnefndar, dags. 21. febrúar 2020. Hinn 31. mars 2020 bárust eftirlitsnefnd viðbótarathugasemdir kvartanda auk frekari gagna.

Að lokinni yfirferð fyrirbyggjandi gagna og öflun eftirlitsnefndar á opinberum gögnum, taldi nefndin málið nægilega upplýst og að unnt væri að taka málið til afgreiðslu.

C. Málavextir. Fyrirbyggjandi gögn, umkvörtunarefni o.fl.

Með hliðsjón af kvörtun og fyrirbyggjandi andmælum, auk annarra gagna sem borist hafa nefndinni eru málavextir þeir að kvartandi, ásamt [D], festi kaup á fasteign að [X]. Um var að ræða fyrstu kaup kvartanda og annaðist fasteignasalan [C] milligöngu um sölu á fasteigninni.

Meðal gagna málsins er að finna auglýsingu þar sem fasteignin var auglýst á vef Morgunblaðsins, www.mbl.is. Í auglýsingunni kemur m.a. eftirfarandi fram:

„Fasteignasalan [C] kynnir: Góð 43,6 fm lítið niðurgrafna íbúð að [X]. Forstofa/hol góð með góðum skáp, parket á gólfi. Herbergi með skáp og parket á gólfi. Eldhús með eldri innréttingu og dúk á gólfi. Stofa góð og björt með parket á gólfi. Badherbergi með glugga, sturtu og dúk á gólfi.

Hús og lóð og öll aðkoma er falleg með góðum bílastæðum.“

Í fyrirbyggjandi söluyfirliti, sem lá til grundvallar við kaupin, er að finna sama texta.

Ásett söluverð í söluyfirliti, dags. 25. nóvember 2019, er tilgreint að fjárhæð kr. 27.600.000. Skoðunarmaður er tilgreindur [A] lfs. Fyrirbyggjandi söluumboð er undirritað af hálfu [A] lfs.

Kauptilboð var undirritað hinn 11. nóvember 2019. Samkvæmt tilboðinu er kaupverð tilgreint að fjárhæð kr. 26.000.000. Bar kaupanda að greiða fjárhæð kr. 2.600.000 við undirritun kaupsamnings. Greiðsla að fjárhæð kr. 22.100.000 greidd við kaupsamning frá skilyrtu láni frá lánastofnun. Afsalsgreiðsla að fjárhæð kr. 1.300.000 greidd við afsal frá séreignasparnaði eftir ca. tvo mánuði.

Í kauptilboðinu kemur eftirfarandi fram:

„Fasteign að [X], nánar tiltekið eign merkt 01 0002, ásamt öllu því sem eigninni fylgir og fylgja ber þar með talið tilheyrandi hlutdeild í sameign og lóðarréttindum.

Eignarheimild seljanda sjá afsal: [...]

Lóðarleigusamningur sjá skjal: [...]

Eignaskiptayfirlýsing sjá skjal: [...]“

Kaupsamningur er undirritaður hinn 25. nóvember 2019. Eru undirskriftir aðila vottaðar af hálfu [A] lfs. Greiðslufyrirkomulag er óbreytt og er fjárhæð kaupverðs tilgreint kr.

26.000.000. Í kaupsamningi er jafnframt vísað til eignaskiptayfirlýsingar, sbr. skjal með þinglýsingarnúmeri [...]. Þá kemur eftirfarandi fram í 14. tölul. kaupsamningsins:

“Við kaupsamningsgerð kynntu aðilar sér eftirtalin gögn og gerðu engar athugasemdir við þau; a) þinglýsingarvottorð, b) vottorð ÞÍ, c) söluþfirlit, d) eignaskipta- og lóðarleigusamning.“

Í 2.2. gr. eignaskiptayfirlýsingar fyrir fasteignina að [X], sem að sögn fasteignasalans var hluti sölugagna, kemur eftirfarandi fram:

2.2. Lóð.

4 bílastæði eru á lóðinni og eru bílastæðin fyrir framan bílageymslurnar eign þeirra en tvö bílastæði til hliðar við geymsluna eru eign íbúða 0001 og 0002.“

Einnig kemur eftirfarandi fram í eignaskiptayfirlýsingu:

5.1. Bílskúrsréttindi

Tvær bílageymslur eru á lóðinni og eru þær í eign íbúða 0101 og 0201.“

5.2. Bílastæði

4 bílastæði eru á lóðinni og eru bílastæðin fyrir framan bílageymslurnar eign þeirra en tvö bílastæði til hliðar við bílageymslu eru eign íbúða 0001 og 0002.“

Samkvæmt erindi kvartanda, sem eftirlitsnefnd móttók hinn 21. janúar 2020, lýtur umkvörtunarefni kvartanda aðallega að því að hlutaðeigandi fasteignasali hafi brugðist skyldum sínum, með vísan til þess að í söluþfirliti og kynningu hlutaðeigandi fasteignasala á eigninni hafi komið fram að hús og lóð væru falleg og með góðum bílastæðum. Telur kvartandi að hlutaðeigandi fasteignasali hafi veitt rangar upplýsingar um fasteignina.

Í kvörtun er tekið fram að það hafði mikla þýðingu fyrir kvartanda að fjárfesta í íbúð með bílastæði í séreign þar sem fyrirátlanir kvartanda eru þær að vera á rafmagnsbíl. Bílastæði í séreign hafi verið ástæðan fyrir kaupum á fasteigninni að [X] sem kvartandi valdi umfram aðrar íbúðir sem voru stærri í fermetrum en á sama verði.

Þá segir í kvörtun að kvartandi hafi við undirritun kaupsamnings kannað hvort bílastæðið tilheyrði hans eignarhluta.

Þá tekur kvartandi einnig fram að í samtali við nágranna sinn var honum tjáð að seljandi hafi á sínum tíma ekki tekið þátt í kostnaði við að gera bílastæði. Hinir tveir eigendur hafi greitt um kr. 1.000.000 fyrir að gera bílastæðin sín, sem eru staðsett fyrir framan bílageymslur þeirra.

Einnig kemur fram í kvörtun að hlutaðeigandi fasteignasali hafi ætlað að afhenda kvartanda skjöl er varðar bílastæðamál fasteignarinnar þannig að kvartandi geti séð nákvæma staðsetningu ásamt staðsetningu lagna o.þ.h. þannig að kvartandi geti útbúið bílastæði sér til handa.

Í kvörtun er einnig kvartað yfir að kvartandi hafi ekki fengið afhentan lykil að hitakompu í sameign þannig að hægt væri að loka fyrir vatnsinntöku í íbúðinni. Sökum þess hafi kvartandi þurft að taka vatn af allri fasteigninni þegar kvartandi skipti um salerni og vask.

Þá er einnig kvartað yfir að hlutaðeigandi fasteignasali hafi ekki leiðbeint réttilega er varðar fyrirkomulag greiðslna. Afsalsgreiðsla greidd með séreignasparnaði hafi átt að

greiða eftir tvo mánuði frá undirritun kaupsamnings en síðar hafi komið í ljós að útgreiðsla á séreignasparnaði fari ekki fram í gegnum banka heldur embætti Ríkisskattstjóra sem tekur að jafnaði átta til tólf vikur.

Í kvörtun er að endingu kvartað yfir að hlutaðeigandi fasteignasali hafi hringt seint að kvöldi í kvartanda þar sem hann hafi gleymt skjölum hjá þeim og að kvartandi hafi tvívegis þurft að koma við á fasteignasölunni til þess að undirrita skjöl. Tekið er fram með vísan til umkvörtunarefni kvartanda í heild að kvartandi telur að ekki hafi verið staðið með fullnægjandi hætti við milligöngu um sölu að fasteigninni að [X].

Eftirlitsnefnd móttók andmæli hlutaðeigandi fasteignasala, [A] lfs., hinn 12. febrúar 2020. Í andmælum hlutaðeigandi fasteignasala er tekið fram að við skoðun á umræddri fasteign var öllum sem skoðuðu íbúðina bent á að bílastæðaréttur samkvæmt eignaskiptayfirlýsingu væri innan lóðar, efst við göngustíg, til hliðar við bílgeymslu. Öllum var einnig gert ljóst að seljandi hafði aldrei byggt bílastæði. Bílastæðin eru rétt tilgreind í eignaskiptayfirlýsingu frá árinu 2003. Er sérstaklega tekið fram í andmælum að öllum áhugasömu hafi verið afhent fyrrnefnd sölugögn.

Tekið er fram að kvartandi kom tvívegis til þess að skoða íbúðina og gaf sér góðan tíma. Vísar hlutaðeigandi fasteignasali til þess að kvartandi hafi fyllilega gert sér grein fyrir skipulagi er varðar bílastæðamál fasteignarinnar.

Hlutaðeigandi fasteignasali tekur einnig fram að fjöldi símtala hafi átt sér stað á milli aðila í ferlinu að því er varðar bílastæðamál fasteignarinnar. Hafi hann einnig átt fund með [D], hinn 11. desember 2019, þar sem hann áréttaði með vísan til eignaskiptayfirlýsingu hvernig bílastæðum væri fyrirkomið á fasteigninni. Hlutaðeigandi fasteignasali tekur fram að hann geti ekki borið ábyrgð á samskiptum kvartanda við aðra eigendur fasteignarinnar eftir að kaupin áttu sér stað.

Að því er varðar umgengni um hitakompu í sameign þá tekur hlutaðeigandi fasteignasali fram að farið hafi verið yfir umgengnisréttinn á fundum aðila. Kaupendur þurfa að eiga samskipti og vinna með öðrum eigendum fasteignar. Slíkt liggur í hlutarins eðli.

Í andmælum [A] lfs. er tekið fram í tengslum við fyrirkomulag greiðslna að hlutaðeigandi fasteignasali hafi ávallt tjáð kaupendum að vinna fjármögnunarmál sín með fulltrúa sínum í bankanum. Vísar hlutaðeigandi fasteignasali til þess að kvörtun vegna framangreinds atriðis sé fráleit.

Er varðar síðasta umkvörtunarefni kvartanda tekur hlutaðeigandi fasteignasali fram að skuldabréfaform bankans gerði ekki ráð fyrir upphafsstöfum á framhlið skuldabréfsins og bankinn vildi ekki kaupa skuldabréfið án þess. Skuldabréfinu hafði þegar verið þinglýst þegar þetta varð ljóst og því þurft kvartandi ásamt með kaupanda að koma aftur til þess undirrita skjöl.

Að lokum tekur fasteignasali fram að ekkert hafi verið óljóst að hans mati í samskiptum fram að kaupsamningi. Kaupendur tali ensku og hafi upplýst um að skilji íslensku. Þá hafi kaupendur tekið íslenskan vin sinn með sér í undirritun kaupsamnings þar sem farið var vel yfir gögnin.

Í ljósi fyrirliggjandi andmæla hlutaðeigandi fasteignasala voru þau send kvartanda með bréfi eftirlitsnefndar, dags. 21. febrúar 2020, til upplýsingar og eftir atvikum til frekari athugasemda. Frekari athugasemdir kvartanda bárust eftirlitsnefnd hinn 31. mars 2020.

Þar eru ítrekaðar fyrrum athugasemdir kvartanda og tekur kvartandi m.a. fram að það séu engir bílskúrar á lóðinni. Vísað er til þess að teikningar séu ekki réttar. Í ljósi þess hafi kvartandi reitt sig á söluþfirlit og munnlega kynningu hlutaðeigandi fasteignasala á eigninni.

Þá tekur kvartandi fram að verð fasteignarinnar hafi verið lækkað vegna skorts á mögulegum kaupendum. Fasteignamat fasteignarinnar að [X] er að fjárhæð kr. 24.800.000. Vísar kvartandi til þess að hann hafi verið tilbúinn til þess að greiða fjárhæð kr. 1.200.000 umfram fasteignamatsverð vegna bílastæðis í séreign.

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 sölumæðferðar, eða honum er falið að ganga frá kaupþilboði og/eða kaupsamningi um eign, sem ekki er til sölumæðferðar hjá öðrum fasteignasala og ekki hefur verið gert söluþfirlit um og afhent kaupþilboðsgjafa, 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 söluþfirliti 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 söluþfirliti, upplýsingar um ástand eignar og einstakra hluta hennar, þar á meðal um galla sem seljanda og/eða fasteignasala er kunnugt um á eign.

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 lögunum.

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 síðareglur bjóða. Hann skal liðsinna báðum aðilum, seljanda og kaupanda, og gæta réttmætra hagsmuna þeirra. Hann skal einnig gæta þess að aðila séu eigi settir ólögðætí, 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 kaupsamnings og staðfesta skjölin með undirritun sinni. Vottun fasteignasala á undirritun seljanda og kaupanda á 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.

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 kaupanda og seljanda 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.

E. Niðurstaða og álit eftirlitsnefndar.

Eftirlitsnefnd hefur yfirfarið fyrirbyggjandi gögn málsins, einkum athugasemdir kvartanda, andmæli hlutaðeigandi fasteignasala og viðbótarathugasemdir kvartanda. Líkt og rakið hefur verið lýtur úrlausn þessa máls aðallega að því að kvartandi telur að hlutaðeigandi fasteignasali hafi brotið gegn 12. gr. laga nr. 70/2015 þar sem kvartandi telur að fasteignasalinn hafi ekki gætt að efni og gerð söluyfirlits líkt og lög krefja. Hafi hlutaðeigandi fasteignasali viðhaft rangar upplýsingar í söluyfirliti fasteignar að [X] m.t.t. bílastæðis.

Eftirlitsnefndin tekur fram að markmið söluyfirlits er að upplýsa væntanlegan kaupanda um ástand eignar svo hann geti ákveðið hvort fasteignin henti honum og ef svo er, hvaða verð hann er reiðbúinn að greiða fyrir fasteignina. Fasteignasalinn á sjálfur að afla upplýsinga sem eiga að koma fram í söluyfirliti, þ.m.t. opinberar upplýsingar eins og eignaskiptayfirlýsingu.

Í málinu liggur fyrir auglýsing tekin af fasteignavef Morgunblaðsins vegna hinnar seldu fasteignar. Er þar m.a. tekið eftirfarandi fram: „Hús og lóð og öll aðkoma er falleg með

góðum bílastæðum.“ Einnig er meðal gagna að finna söluþýfirlit sem lá til grundvallar við sölu á umræddri fasteign með sömu lýsingu og að ofan greinir.

Eftirlitsnefndin tekur fram að við skoðun gagna, þ.m.t. myndir af fasteigninni, er ljóst að fasteignin er staðsett í botnlanga. Virðist aðkoma að húsinu vera þannig að nægt rými er til staðar innst í botnlanga og fyrir framan fasteignina að [X] til þess að leggja bifreiðum.

Í andmælum hlutadeigandi fasteignasala kemur fram að við skoðun á fasteign hafi öllum verið bent á að bílastæðaréttur skv. eignaskiptayfirlýsingu væri innan lóðar, efst við göngustíg til hliðar við bílageymslu. Að sögn fasteignasalans var öllum einnig gert ljóst að seljandi hafði aldrei byggt/lagt bílastæðið. Einnig kemur fram í andmælum að í kaupsamningsferlinu lágu fyrir öll þau gögn sem lög og reglur gera ráð fyrir og að kvartandi hafi tekið með sér íslenskan vin sér til halds og trausts við undirritun kaupsamnings.

Eftirlitsnefndin tekur fram að meðal gagna frá fasteignasalanum voru svokölluð sölugögn sem að sögn fasteignasala voru afhent öllum áhugasömu aðilum sem komu að skoða íbúðina. Í sölugögnum er að finna afrit af þeim hluta eignaskiptayfirlýsingar sem tilgreinir að fjögur stæði séu á lóð og að annað tveggja til hliðar við bílageymslu sé eign íbúðar 0002, sbr. 2.2. gr. eignaskiptayfirlýsingar. Þá kom einnig fram í andmælum að haldinn hafi verið fundur vegna þessa auk fjölda símtala við kvartanda, þ.m.t. eftir undirritun kaupsamnings.

Eftirlitsnefnd tekur fram í þessu sambandi að framangreind sjónarmið í andmælum fasteignasalans var ekki mótmælt sérstaklega af hálfu kvartanda þegar þau voru send honum, enda þótt kvartandi hafi í kjölfarið sent eftirlitsnefnd viðbótarathugasemdir sínar hinn 31. mars sl., sbr. framangreind umfjöllun.

Í fyrirbyggjandi kaupþilboði og kaupsamningi er vísað til umræddrar eignaskiptayfirlýsingar. Að gefnu tilefni skal tekið fram að ekki virðist vera uppi ágreiningur um það af hálfu kvartanda að umræddir bílskúrar/bílageymslur og bílastæði þar fyrir framan hafi tilheyrt öðrum íbúðum en hinni seldu eign. Eru umræddir bílskúrar og stæði þar fyrir framan hluti af íbúð 101 og 201 og séreign þeirra.

Eftirlitsnefndin tekur fram að samkvæmt þinglýstri eignaskiptayfirlýsingu, sem lá a.m.k. fyrir við undirritun kaupsamnings, kemur fram að tvær bílgeymslur séu á lóðinni og að þær séu í eign íbúða 0101 og 0201. Einnig kemur fram að fjögur bílastæði séu á lóðinni og eru bílastæðin fyrir framan bílgeymslurnar eign fyrrgreindra íbúða en tvö bílastæði til hliðar við bílgeymslu eign íbúða 0001 og 0002 (fasteign kvartanda). Hluti af eignaskiptayfirlýsingu er teikning sem sýnir legu umræddra fjögurra bílastæða. Hefur framangreint þá þýðingu að annað af tilvitnuðu tveimur bílastæðum til hliðar við bílgeymslur, tilheyrir sannarlega hinni seldu fasteign, sbr. m.a. 4. og 5. gr. laga um fjöleignarhús, nr. 26/1994. Mátti kvartanda vera það ljóst við undirritun kaupsamnings.

Af kvörtun má ráða að við undirritun kaupsamnings hafi umræður um bílastæði og eignaskiptayfirlýsingin komið til tals. Má í því sambandi benda á að í kvörtun kemur orðrétt fram: „During signing up the final documents we had discussion about it (it is

written on the documents from Reykjavík City that there is a parking space that does belong to the apartment“) asking which one is for sure, since it just say one of the two.“

Með hliðsjón af fyrirbyggjandi gögnum tekur eftirlitsnefndin fram að hlutaðeigandi reitir fyrir umrædd tvö bílastæði, annað tilgreint eign kvartanda samkvæmt eignaskiptayfirlýsingu, eru staðsett innan lóðar og til hliðar við bílageymslurnar. Hefur kvartandi upplýst um að hann hafi aflað upplýsinga hjá öðrum íbúðaeigendum sem upplýstu að seljandi umræddrar íbúðar, sem kvartandi festi kaup á, hafi ekki viljað taka þátt í kostnaði við gerð bílastæðis og því sé það ekki til staðar innan lóðarmarka.

Með hliðsjón af fyrirbyggjandi gögnum málsins verður ekki annað ráðið en að hlutaðeigandi fasteignasali hafi aflað fullnægjandi gagna við gerð söluyfirlits og með því fullnægt upplýsingaskyldu eftir sinni bestu vitund og í samræmi við ákvæði laga nr. 70/2015. Verður lagt til grundvallar að eignaskiptayfirlýsing hafi legið fyrir við sýningu íbúðarinnar, a.m.k. var því ekki mótmælt, og að skjalið hafi í öllu falli legið fyrir við undirritun kaupsamnings. Fær það stöð í fyrirbyggjandi gögnum, þ.m.t. kvörtun.

Enda þótt gögn málsins sýni að kvartanda hafi mátt vera ljóst að umrædd bílastæðin væru séreign innan lóðar, ófrágengin, áréttar nefndin að tilgangur söluyfirlits er sá að væntanlegur kauptilboðsgjafi 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.

Bendir eftirlitsnefndin á í því sambandi að orðalag í lýsingu eignar í söluyfirliti, og kynning að öðru leyti, má ekki valda vafa um eiginleika hins selda og réttarstöðu eigenda, eins og í þessu tilviki vafa um hvort í lýsingu sé verið að vísa til tiltekinnar séreignar samkvæmt opinberum gögnum, eða hvort lýsing eigi eingöngu við um aðkomu almennt og aðstæðum í kringum fasteignina sjálfa. Er ljóst af gögnum að bílastæði eru einnig staðsett í botnlanga götunnar.

Er það mat eftirlitsnefndar að hlutaðeigandi fasteignasali hafi ekki valdið kvartanda tjóni með brotum á starfsskyldum sínum, enda var allra opinberra gagna aflað og lágu þau fyrir áður en samningur var undirritaður. Mátti kaupendum vera ljóst með hvaða hætti bílastæðum var háttáð.

Með vísan til 3. mgr. 12. gr. reglugerðar nr. 931/2016, að því er varðar umkvörtunarefni kvartanda um hitakompu í sameign og skort á afhendingu á lykli af hálfu seljanda, fellur það utan valdsviðs eftirlitsnefndar að taka afstöðu til einkaréttarlegs ágreinings milli kaupenda og seljanda svo sem í tengslum við afhendingarskort seljanda á lykli í sameign fasteignar.

Umkvörtunarefni er varðar fyrirkomulag á greiðslum, þ.e. hvort útgreiðsla séreignasparnaðar fari fram í gegnum embætti Ríkisskattstjóra eða banka og að kvartandi hafi þurft að koma tvívegis til þess að undirritaskjöl vísar eftirlitsnefnd til IV. kafla reglugerðar nr. 931/2016 um störf eftirlitsnefndar, og mun þessi hluti umkvörtunarefnisins ekki vera 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 fela ekki í sér bindandi álit og verður ekki skotið til annarra stjórnvalda. Aðilar geta ávallt lagt ágreining sinn fyrir dómstóla með venjulegum hætti, sbr. 4. mgr. 20. gr. fsl.

F.h. eftirlitsnefndar fasteignasala

Þórður Bogason hrl., form.

Kristín Ólafsdóttir hrl.,
starfsmaður nefndar