

Eftirlitsnefnd fasteignasala

Reykjavík, 25. júní 2020

ÁBYRGÐ

Efni: Afgreiðsla eftirlitsnefndar í tengslum við sölu á fasteign að X (mál nr. K-004-20).

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 12. febrúar 2020 og var málinu gefið númerið K-004-20 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 eru handahófskennd sölugögn ásamt 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]. Afmarkast aðild í málinu að framangreindum fasteignasala.

Í kvörtun eru gerðar athugasemdir við starfshætti fasteignasölunnar [C], nánar tiltekið starfshætti [A] lfs. og er kvartandi tilgreindur kaupandi fasteignarinnar. Af kvörtun verður ráðið að kvartandi telji að hlutaðeigandi fasteignasali hafi valdið sér tjóni með háttsemi sinni við milligöngu um sölu á fasteigninni. Hafi hlutaðeigandi fasteignasali ekki gætt hagsmuna kaupenda við sölu á fasteigninni með því að hafa veitt rangar upplýsingar um stöðu framkvæmda á húsinu og greiðslur fyrir framkvæmdir. Þá hafi rangar upplýsingar um framkvæmdir og greiðslur fyrir framkvæmdir komið fram í yfirlýsingu húsfélags. Einnig hafi hlutaðeigandi fasteignasali fært kröfu um greiðslu fyrir framkvæmdir af seljanda yfir á kaupendur sem telja sig ekki bera ábyrgð á þeirri kröfu.

Samkvæmt kvörtun liggur fyrir krafa um að kvartandi ásamt meðkaupanda greiði fjárhæð kr. 246.000 fyrir umframkostnað á framkvæmdum sem þau töldu að seljandi væri búinn að greiða fyrir. Þá sé með öllu óljóst hvort kvartandi ásamt meðkaupanda þurfi að greiða fyrir málun á þaki hússins sem þau töldu að búið væri að greiða fyrir þegar kaupin fóru fram.

Hinn 28. febrúar 2020 óskaði eftirlitsnefnd eftir andmælum og frekari gögnum frá hlutaðeigandi fasteignasala. Andmæli og frekari gögn bárust eftirlitsnefndinni hinn 15. mars 2020. Meðfylgjandi andmælum voru sölugögn auk skjalagerðar vegna sölunnar, s.s. söluyfirlit, útprentað 29. janúar 2019, kauptilboð, dags. 29. janúar 2019, kaupsamningur, dags. 12. febrúar 2019, afsal, dags. 18. mars 2019, yfirlýsing húsfélags, dags. 30. janúar 2019 og yfirlýsing húsfélags, dags. 17. október 2018 auk tölvupóstsamskipta.

Í ljósi fyrirbyggjandi andmæla voru þau send kvartanda til upplýsinga og eftir atvikum frekari athugasemda með bréfi eftirlitsnefndar, dags. 19. mars 2020. Hinn 27. mars 2020 bárust eftirlitsnefnd viðbótarathugasemdir kvartanda auk tölvupóstsamskipta.

Að lokinni yfirferð fyrirbyggjandi gagna taldi nefndin málið nægilega upplýst og að unnt væri að taka málið til afgreiðslu.

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

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

Kvartandi fékk sent hinn 18. janúar 2019 söluyfirlit um fasteignina að [X], ásamt yfirlýsingu frá [E] fyrir hönd húsfélags fasteignarinnar, dags. 17. október 2018, auk úttektarskýrslu á fasteigninni. Í söluyfirlitinu kom fram að „[v]iðgerðir á þaki, ytra byrði, hluta af gleri og gluggum hússins er að mestu lokið. Seljandi hefur greitt fyrir þær viðgerðir. Fyrir nokkrum árum var skipt um klóaklagir og frárennsli út í götu.“

Fram kemur að í aðdraganda kaupanna hafi kvartandi óskað eftir nýrri yfirlýsingu húsfélags í því skyni að fullvissa sig um stöðu framkvæmda á fasteigninni. Var kvartanda send yfirlýsing frá [E] fyrir hönd húsfélags fasteignarinnar, dags. 31. janúar 2019. Samkvæmt yfirlýsingunni kom eftirfarandi fram: „[þ]akviðgerðir fóru fram síðasta sumar. Málun á þaki fer fram næsta voru. Innheimt hefur verið fyrir þeim hluta framkvæmdarinnar.“

Vísar kvartandi til þess að ekki hafi verið rætt um aðrar framkvæmdir, hvorki fyrirhugaðar né yfirstandandi. Í kvörtun kemur fram að ekkert tilboð hafi verið gert í málun á þaki og einungis hafi verið nefnt að húsfélaginu að þörf væri á því. Kveðst kvartandi hafa haft sérstakar áhyggjur af framkvæmdum og af þeirri ástæðu hafi hann leitað eftir frekari upplýsingum hjá fasteignasalanum um stöðu framkvæmda. Var svarið við þeirri fyrirspurn að seljandi væri búinn að greiða fyrir framkvæmdir.

Í kvörtun kemur fram að forsendur fyrir fjárhæð kauptilboðs hafi tekið mið af upplýsingum samkvæmt söluyfirliti, yfirlýsingu húsfélags og fyrrgreindum upplýsingum

frá hlutaðeigandi fasteignasala að búið væri að greiða fyrir framkvæmdir og fyrirhugaða málun á þaki.

Aðilar rituðu undir kaupsamning hinn 12. febrúar 2019 og segir í kvörtun að í ágúst 2019 hafi kvartandi ásamt meðkaupanda fengið afrit af tölvupósti frá starfsmanni fasteignarsölunnar til starfsmanns [E] og formanns húsfélagsins að fasteigninni að [X]. Tölvupóstur þessi liggur ekki fyrir en kemur fram í kvörtun að hlutaðeigandi fasteignasali hafi farið fram á að krafa að fjárhæð kr. 246.000 yrði felld niður af seljendum og færð yfir á kaupendur. Kemur fram í kvörtun að hlutaðeigandi fasteignasali hafi sagt orðrétt: „Ég ítreka að seljandi ber ekki ábyrgð á viðbótarkostnaði er hlýst af framkvæmdum, sé um slíkt að ræða en ég hef enn ekki fengið svör frá ykkur þess efnis, enda hafði hann staðið skil á sínum skuldbindingum gagnvart húsfélagi við afhendingu og sölu fasteignar, sbr. húsfélagsyfirlýsingarnar.“

Að mati kvartanda er ljóst samkvæmt framangreindu að yfirlýsing húsfélagsins er jafn röng gagnvart kaupendum sem og seljendum.

Í kvörtun kemur fram að svar [E] til fasteignasalans hafi verið eftirfarandi: „Umrædd yfirlýsing var gerð 31. janúar 2019 eða í miðjum framkvæmdum. Engu að síður var búið að innheimta fyrir þá fyrirséðum framkvæmdum (eins og upphaflega var áætlað). Okkur í [E], [F] (formaður húsfélagsins) og leyfir mér að fullyrða að öllum er umhugað um að þetta sé rétt gert. Þannig bað ég þig um yfirlýsingu um það hvernig frá þessu var gengið í afsali ef umræddar framkvæmdir mundu síðan ganga fram úr áætlun, hver á þá að bera þann kostnað?“

Að mati kvartanda virðist sem [E] hafi gefið út húsfélagsyfirlýsinguna í miðjum framkvæmdum en þess var ekki getið í yfirlýsingunni sjálfri. Þá kemur heldur ekkert fram um hugsanlega umframkostnað í yfirlýsingunni einungis að búið væri að innheimta fyrir fyrirséðum framkvæmdum en ekki kostnaði ef framkvæmdir færu fram úr áætlun. Þá var einnig vísað til þess í kvörtun að verktaki hafi á húsfundi sagt að um væri að ræða upprunalega framkvæmdir en ekki nýjar framkvæmdir eða aukaverk.

Samkvæmt kvörtun var enginn framgangur í málinu fyrr en í desember 2019. Þá var krafa, að fjárhæð kr. 246.000, færð af seljendum yfir á kaupendur. Kveðst kvartandi hafa mótmælt kröfunni en óskaði um leið eftir að greiða hluta kröfunnar þar sem hann hafi beðið um rúðuskipti og stormjárn að fjárhæð kr. 80.000. Í kvörtun vísar kvartandi til þess að hlutaðeigandi fasteignasali hafi sagt að það væri kaupanda að greiða umrædda kröfu en þau gætu síðan gert kröfu á seljanda.

Samkvæmt kvörtun hefur seljandi samþykkt að greiða helming kröfunnar, þ.e.a.s. fjárhæð kr. 166.400 gegn því að kaupendur eigi ekki frekari kröfur á hendur seljendum. Tekur kvartandi það fram að rétt sé að hafa í huga að enn eigi eftir að greiða fyrir málun á þaki sem sögð var greidd í yfirlýsingu húsfélagsins og vísar kvartandi til þess að það kæmi þá í hlut kaupenda að greiða fyrir þá framkvæmd þegar til henni kæmi og verði hún samþykkt af húsfélaginu.

Í kvörtun kemur fram að kvartandi sé afar ósáttur við framgöngu hlutaðeigandi fasteignasala. Vísar hann til 13. gr. kaupsamningsins máli sínu til stuðnings. Kemur fram í ákvæðinu „Kostnaðarskiptingu á milli aðila skal hagað á þá leið, að seljandi skal greiða venjuleg rekstrargjöld af fasteigninni uns hann afhendir hana kaupanda, þar með talið

safngreiðslur í framkvæmdasjóð. Kaupendur íbúða í fjöleignarhúsum skulu bera kostnað af þeim framkvæmdum við sameign, sem ráðist er í eftir að kaup takast og miða að því að auka verð- og/eða notagildi húseignarinnar. Seljandi skal vera skuldlaus við hússjóð og framkvæmdasjóð, en hugsanlega inneign í sjóðnum fylgir hinni seldu íbúð. Seljandi fasteignar í fjöleignarhúsum skal tilkynna formanni- og/eða gjaldkera húsfélags um hinn nýja greiðanda.“

Í þessu samhengi tekur kvartandi fram að þær framkvæmdir sem um ræðir voru samþykktar af fyrri eiganda, þ.e.a.s. seljendum og áttu framkvæmdirnar að fara fram á tímabilinu 16. júlí 2018 til 1. október 2018. Aðilar undirrituðu kaupsamning hinn 12. febrúar 2019. Á því tímamarki mátti seljendum, húsfélaginu og [E] vera ljóst að framkvæmdir færðu fram úr áætlun þar sem rúmlega fjórir mánuðir voru liðnir frá upphaflegum verklokum. Vísar kvartandi til þess að hann hafi þó aldrei fengið neinar upplýsingar um framangreint.

Telur kvartandi í ljósi framangreinds að hlutaðeigandi fasteignasali hafi ekki gætt hagsmuna hans sem kaupanda með sanngjörnum og réttmætum hætti vegna kaupa á fasteigninni að [X].

Í andmælum [A] lfs. er vísað til skyldu fasteignasala til þess að útbúa sölufirlit, sbr. 10. - 11. gr. laga um sölu fasteigna og skipa, nr. 70/2015. Í þessu samhengi vísar hlutaðeigandi fasteignasali einnig til efnis sölufirlits. Samkvæmt h-lið 2. mgr. 11. gr. laganna ber fasteignasala að sjá til þess að upplýsingar liggi fyrir um húsgjöld og yfirstandandi eða væntanlegar framkvæmdir sem búið er að ákveða á fundi húsfélags, sé um fjöleignarhús að ræða, og um stöðu eiganda gagnvart hússjóði og framkvæmdasjóði húsfélags.

Tekur hlutaðeigandi fasteignasali fram að í málinu er óumdeilt að hann hafi gætt að þessum skyldum sínum. Hann geti þó ekki né aðrir fasteignasalar vitað um stöðu húsfélags, stöðu framkvæmda né stöðu eiganda gagnvart hússjóði o.s.frv. nema fyrir tilstuðlan til þess bærra aðila sem hafa að geyma upplýsingar um slíkt. Eðli málsins samkvæmt þurfa því fasteignasalar að reiða sig á upplýsingar frá formönnum húsfélaga, gjaldkera húsfélaga eða upplýsingum frá sérstökum þjónustufyrirtækjum sem veita húsfélagþjónustu líkt og raunin var í þessu tilfelli.

Fullyrðingu kvartanda þess efnis að hann hafi beðið um nýja húsfélagsyfirlýsingu fyrir kaupsamning er hafnað sem rangri. Tekur hlutaðeigandi fasteignasali fram að það sé vinnuregla að kalla ávallt eftir nýjum húsfélagsyfirlýsingum við kaupsamning. Texti kauptilboðs með fyrirvara um nýja húsfélagsyfirlýsingu er hefðbundinn texti sem fasteignasali notast við í kauptilboðsgerð á milli aðila fasteignaviðskipta. Í andmælum hlutaðeigandi fasteignasalar er vísað til þess að hann hafi átt frumkvæði að þessu og er það ávallt gert svo að kaupendur geti fallið frá tilboði sínu komi í ljós forsendubrestur í endurnýjaðri yfirlýsingu.

Yfirlýsing húsfélags, dags. 17. október 2019, sem lá til grundvallar við kauptilboð segir: „Staðan á framkvæmdum og greiðslum er eftirfarandi: Ógreitt eru kr. 183.748, krafa fyrir þeirri upphæð verður send út frá okkur í dag og eindagi er 1. nóvember. Þá eru framkvæmdir greiddar af eiganda að fullu þegar sú krafa er greidd. Eigandi er annars í skilum á húsgjöldum.“ Í andmælum er tekið fram að óumdeilt er að seljendur greiddu framangreinda kröfu.

Í húsfélagsyfirlýsingu, sem lá til grundvallar við undirritun kaupsamnings hinn 12. febrúar 2019, dags. 30. janúar 2019, kom fram fyrrgreindur texti að „[þ]akviðgerðir fóru fram síðasta sumar. Málun á þaki fer fram næsta vor. Innheimt hefur verið fyrir þeim hluta framkvæmdarinnar.“ Í andælum hlutadeigandi fasteignasala er vísað til þess að ekkert kom fram sem benti til þess að yfirstandandi framkvæmdum væri ekki lokið og/eða fullgreiddar af hálfu seljanda. Að mati hlutadeigandi fasteignasala er hér um ræða skilyrðislausu yfirlýsingu húsfélags um að seljandi sé búinn að fullgreiða sinn hluta, þar með talið málun sem á að fara fram síðar. Hins vegar hafi síðar komið í ljós að umrædd greiðsla vegna málunar hafi verið nýtt í önnur verkefni og því til viðbótar hafði [E] að húsfélaginu forspurðu greitt til verktaka af tryggingarfé.

Í andmælum [A] lfs. er tekið fram að hann hafi engar forsendur til þess að vita betur en segir í yfirlýsingu frá sérhæfðu þjónustufyrirtæki sem veitir húsfélögum þjónustu og innheimti fyrir það þóknun. Fyrirliggjandi húsfélagsyfirlýsingar frá [E] voru afdráttarlausar og skilyrðislausar. Á röngu efni yfirlýsinganna geti hlutadeigandi fasteignasali ekki borið ábyrgð á enda hafi hann engar forsendur til þess.

Það er afstaða hlutadeigandi fasteignasala að kvörtun sé beint að röngum aðila. Telur hann að ef grundvöllur kvörtunarinnar sé efnislega röng yfirlýsing frá húsfélagi sé rétt að beina kvörtun eða kröfu til þess sem ber ábyrgð á efni hennar. Það er mat hlutadeigandi fasteignasala að sá sem ber ábyrgð á rangri húsfélagsyfirlýsingu sé [E] og þangað eigi að beina kvörtun og kröfu um að þeir bæti umrætt tjón. Tekur hlutadeigandi fasteignasali það fram að sjónarmið þetta eigi að vera kvartanda orðið löngu ljóst.

Að því er varðar tölvupóst sem kvartandi vísar til og liggur ekki fyrir í málinu segir í andmælum hlutadeigandi fasteignasala að seljendur höfðu samband við fasteignasöluna vegna kröfu í heimabanka frá húsfélaginu að [X]. Voru þá liðnir sex mánuðir frá afhendingu fasteignarinnar og undirritun kaupsamnings og fimm mánuðir frá undirritun afsals og þinglýsingu á því. Í ljósi þess hafi hlutadeigandi fasteignasali haft samband við formann húsfélagsins og [E] og óskað eftir að krafa yrði felld niður enda hafi hann talið að um mistök væri að ræða. Aldrei var óskað eftir að krafa yrði færð yfir á kaupendur, hins vegar var bent á það að það hlyti að vera eigandi á hverjum tíma sem bæri ábyrgð á nýjum framkvæmdum samþykktum eftir afhendingu.

Að mati [A] lfs. hafa svör [E] bæði verið ótæk og óboðleg. Ekkert hafi komið fram í fyrri yfirlýsingum um að framkvæmdir væru að ganga fram úr áætlunum. Í andmælum hlutadeigandi fasteignasala kemur fram að hann hafi reynt að fá útskýringu á umræddri kröfu í heimabanka en engin svör fengið.

Vísar hlutadeigandi fasteignasali til þess að á fundi með aðilum hafi hann bent kvartanda á að skynsamlegast væri að ná samkomulagi við seljendur og/eða [E] einkum vegna þess að fasteignin væri ávallt andlag kröfu og hugsanlegrar fullnustugerða frá húsfélaginu ef ekki yrði um hana samið eða hún greidd. Á þessu tímamarki höfðu seljendur lýst yfir vilja til þess að koma til móts við kvartanda og taka á sig hluta af tjóninu. Einnig var kvartanda á fundinum tjáð að seljendur og hlutadeigandi fasteignasali væru reiðubúnir að leggjast á árararnar með honum og fara fram á við [E] að þær tækju á sig tjónið eða í það minnsta kæmu að því einhverju leyti þar sem yfirlýsingin frá þeim hafi reynst röng.

Í andmælum hlutadeigandi fasteignasala er tekið fram að í desember 2019 var krafa frá [E] færð af seljendum yfir á kaupendur. Kveðst hann enga aðkomu hafa haft að þeim

aðgerðum og hafnar öllum aðdróttunum kvartanda um að svo sé. Vísar hann til þess að hann hafi ekki verið í neinu sambandi við [E] síðan í ágúst 2019.

Fram kemur að aðilum máls var fullljóst um að grandleysi hvors annars um efnislega ranga húsfélagsyfirlýsingu þegar kaupsamningur var undirritaður. Samkvæmt andmælum [A] lfs. gerðu seljendur tillögu fyrir atbeina hans um sættir í málinu. Var sú tillaga kynnt kvartanda hinn 4. febrúar 2020 og var svohljóðandi: „[V]arðandi seljanda að þá gerir hann þá tillögu að þú greiðir séreignakostnaðinn vegna glersins en þið skiptið því sem út af stendur, kr. 166.400,-, á milli ykkar. Fari svo að þú fái samþykka endurgreiðslu frá [E] að hluta eða öllu leyti þá haldið þið þeirri fjárhæð óskertri.

Samkvæmt andmælum hafnaði kvartandi framangreindri tillögu til sáttaumleitana í málinu og gerði enga gagn tillögu.

Í viðbótarathugasemdum kvartanda eru fyrri sjónarmið hans ítrekuð og rökstudd. Að því er varðar tillögu seljanda um sættir í málinu er málavöxtum hafnað sem röngum. Kemur fram að kaupendur gerðu seljendum tilboð í janúar 2020. Var því svarað með framangreindu gagn tilboði frá 4. febrúar 2020 sem hafnað var með tölvupósti hinn 10. febrúar 2020. Samkvæmt viðbótarathugasemdum kvartanda var tillaga hans á þá leið að seljandi myndi greiða fyrirbyggjandi umframkostnað en kvartandi tæki þá sig kostnað við málun á þaki, nokkuð sem seljendur áttu að vera búin að greiða fyrir samkvæmt húsfélagsyfirlýsingu.

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 kauptilboði og/eða kaupsamningi um eign, sem ekki er til sölumæðferðar 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 hlið 2. mgr. 11. gr. að auk almennrar lýsingar á fasteign skuli koma fram á söluyfirliti, upplýsingar um húsgjöld og yfirstandandi eða væntanlegar framkvæmdir sem búið er að ákveða á fundi húsfélags, sé um fjöleignarhús að ræða, og um stöðu eiganda gagnvart hússjóði og framkvæmdasjóði húsfélags.

Í 1. mgr. 12. gr. fsl. kemur fram að fasteignasali skuli afla upplýsinga sem fram eiga að koma í söluyfirliti. 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 söluyfirliti 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 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, kauptilboði, 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 kauptilboð. Fasteignasala ber að halda og sitja fundi seljanda við kaupanda við gerð kauptilboðs og kaupsamnings og staðfesta skjölin með undirritun sinni. Vottun fasteignasala á undirritun seljanda og kaupanda á kauptilboði 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.

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.

Eins og kvörtun er úr garði gerð og með hliðsjón af fyrirliggjandi gögnum, lýtur umkvörtunarefni málsins aðallega að því að kvartandi telur að hlutaðeigandi fasteignasali hafi ekki gætt hagsmuna sinna við sölu á fasteigninni að [X] og brotið gegn h-lið 2. mgr.

11. gr. laga um sölu fasteigna og skipa, nr. 70/2015, sbr. og 12. gr. sömu laga, með því að hafa veitt rangar upplýsingar um stöðu framkvæmda á fasteigninni og greiðslur fyrir framkvæmdir.

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. Skyldur samkvæmt lögum um sölu fasteigna og skipa, nr. 70/2015, um að fasteignasali skuli útbúa söluyfirlit leiðir að hann ber ábyrgð á því að þær upplýsingar sem eiga að vera í söluyfirlitinu séu þar og á honum hvíla skyldur til þess að hafa þær upplýsingar réttar að því marki sem honum er unnt.

Fyrir undirritun kaupsamnings hinn 12. febrúar 2019 lágu til grundvallar að fasteignaviðskiptunum tvær yfirlýsingar frá húsfélaginu. Í máli þessi hefur mikla þýðingu og er óumdeilt að hlutaðeigandi fasteignsali, seljendur og kaupendur voru allir grandlausir um efnislega ranga yfirlýsingu húsfélags. Er það mat eftirlitsnefndar að hlutaðeigandi fasteignasali hafi sinnt ótvíræðri lagaskyldu sinni að því marki sem honum var unnt. Með vísan til atvika eins og þeim var háttað í máli þessu verður ekki annað ráðið en að [A] lfs. 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. Þá verður og talið að fyrirbyggjandi skjöl er varða milligöngu um sölu fasteigna sýni að hagsmuna kaupanda var gætt hvað varðar umkvörtunarefni, sbr. t.d. fyrirvari í kauptilboði er varðar yfirlýsingu húsfélags o.fl.

Með vísan til 3. mgr. 12. gr. reglugerðar nr. 931/2016, að því er varðar ábyrgð á efnislega rangri yfirlýsingu húsfélagsins að fasteigninni að [X] fellur það utan lögbundins hlutverks eftirlitsnefndar að taka afstöðu til einkaréttarlegs ágreinings milli kaupenda og seljanda svo sem í tengslum við hvor þeirra ber ábyrgð á greiðslum vegna framkvæmda.

Í ljósi alls framangreinds og mið 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 lrl.,
starfsmaður nefndar.