

## Eftirlitsnefnd fasteignasala

ÁBYRGÐARBRÉF  
Reykjavík, 5. janúar 2021.

**Efni: Afgreiðsla eftirlitsnefndar í tengslum við sölu á fasteign að [X] Mál nr. K-010-20.**

### 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 eru hlutaðeigandi fasteignasalar og kvartandi sem eiga aðild að kvörtunarmáli þessu, í þessu tilviki er það, auk kvartanda, fasteignasalarnir [A] lfs. og [B] lfs. Erindi þetta er einnig sent til upplýsingar á framkvæmdastjóra fasteignasölunnar [C], [D] lfs.

### B. Málsmeðferð eftirlitsnefndar og gagnaöflun.

Eftirlitsnefnd fasteignasala móttók kvörtun frá [E] (hér eftir nefnd „kvartandi“), hinn 9. júlí 2020 og var málinu gefið númerið K-010-20 í málaskrá nefndarinnar. Kvörtunin lýtur að starfsháttum starfsmanna fasteignasölunnar [C] við milligöngu um sölu á fasteign að [X], fastanr. [...], íbúð nr. 01-02-01, þar sem kvartandi er tilgreindur sem kaupandi fasteignarinnar.

Meðfylgjandi kvörtun var afrit af skjalagerð vegna sölunnar og greiðslukvittun, dags. 8. júlí 2020, vegna greiðslu kvörtunargjalds til eftirlitsnefndar, sbr. 3. mgr. 20. gr. laga nr. 70/2015, sbr. 14. gr. reglugerðar um eftirlitsnefnd fasteignasala, nr. 931/2016.

Af fyrirliggjandi kvörtun má ráða að gerðar eru athugasemdir við starfshætti starfsmanna á fasteignasölu [C]. Samkvæmt kvörtun og öðrum fyrirliggjandi gögnum má ráða að [A] lfs. og [B] lfs. hafi annast milligöngu um sölu á fasteigninni að [X]. Afmarkast aðild í málinu að framangreindum fasteignasölum.

Kvartandi í máli þessu er tilgreindur kaupandi hlutaðeigandi fasteignar. Í kvörtun kemur fram að kvartandi telur að starfsmenn hlutaðeigandi fasteignasölu hafi valdið henni tjóni með háttsemi sinni við milligöngu um sölu á fasteigninni. Nánar tiltekið hafi hlutaðeigandi fasteignasalar ekki gætt hagsmuna kvartanda við sölu á fasteigninni með því að neita að miðla málum milli kaupanda og seljanda, þegar upp komst um galla á fasteigninni, vegna tengsla seljanda og hlutaðeigandi fasteignasölu. Þá hafi hlutaðeigandi fasteignasalar leyft seljanda að undirrita afsal án viðveru og vitundar kaupanda. Telur kvartandi að hlutaðeigandi fasteignasala hafi valdið henni tjóni og gerir kröfu um að hlutaðeigandi fasteignasölu verði gert að greiða henni kr. 250.000 í bætur.

Hinn 5. ágúst 2020 móttók eftirlitsnefnd andmæli hlutaðeigandi fasteignasala. Meðfylgjandi andmælunum var afrit af helstu skjalagerð vegna kaupanna, þ.e.a.s. samningur um sölubjónustu, dags. 30. október 2018, umboð, dags. 6. desember 2018, bjónustusamningur um vinnu í þágu kaupanda, dags. 28. nóvember 2018, söluyfirlit, útprentað 28. nóvember 2018, gagntilboð, dags. 29. nóvember 2018, kaupsamningur, dags. 6. desember 2018, áætlaður kostnaður við kaupin, dags. 28. nóvember 2018, kaupsamningsuppgjör, dags. 6. desember 2018, óundirritað samkomulag kvartanda og seljanda, dags. 15. apríl 2020, veðbandayfirlit, útprentað 28. nóvember 2018, fasteignayfirlit, útprentað 28. nóvember 2018, lóðarleigusamningur, dags. 6. júlí 2016, húsaleigusamningur, dags. 1. júní 2011, eldra afsal, dags. 15. apríl 2011, og greiðslukvittanir vegna fasteignakaupanna.

Í ljósi andmæla veitti eftirlitsnefnd kvartanda kost á að koma á framfæri frekari athugasemdum vegna málsins. Nefndinni bárust frekari athugasemdir og gögn frá kvartanda hinn 26. ágúst 2020.

Að lokinni yfirferð fyrirbyggjandi gagna, þ.m.t. öflunar eftirlitsnefndar á opinberum gögnum, taldi eftirlitsnefnd málið nægilega upplýst og lýsti gagnaöflun lokið.

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

Með hliðsjón af kvörtun, fyrirbyggjandi andmælum, og öðrum gögnum málsins, eru málavextir þeir að kvartandi keypti fasteign fyrir milligöngu fasteignasölnunar [C] sem annaðist sölumeðferð á fasteigninni að [X]. Samkvæmt erindi kvartanda hefur hún ekki viljað undirrita afsal þar sem hún gerir athugasemdir við störf [A] lfs. Samkvæmt athugun eftirlitsnefndar hefur afsali, þar sem afsalshafi er kvartandi, ekki enn verið þinglýst á fasteignina, sbr. opinberar upplýsingar, dags. 1. desember 2020.

Í kvörtun kemur fram að kvartandi bókaði skoðun á fasteigninni tvisvar. Var það [B] lfs. sem sýndi kvartanda fasteignina í bæði skiptin og ritaði hann undir bjónustusamning um vinnu í þágu kaupanda fyrir hönd [C].

Samkvæmt kvörtun var [B] lfs. ekki viðstaddur fund seljanda og kvartanda þegar skrifa átti undir kaupsamning, líkt og kvartandi hafi haldið. Viðstaddur þann fund var [A] lfs. ásamt seljanda. Í kvörtun kemur fram að kvartandi hafi greitt á þeim degi kr. 28.500.000 fyrir fasteignina. Auk þess innti kvartandi af hendi til fasteignasölnunar greiðslu vegna stimpilgjalds, þinglýsingargjald, bjónustu- og umsýslugjald, samanlagt að fjárhæð kr. 183.100.

Samkvæmt kaupsamningi átti að greiða kr. 1.000.000 við útgáfu afsals og í kvörtun er tilgreint að sá háttur var hafður á ef upp kæmi galli eftir afhendingu. Kvartandi hitti [A] lfs. og seljanda á fasteignasölnunni, í febrúar 2019, til þess að skrifa undir afsal. Vegna óöryggis kvartanda í tengslum við fasteignakaupin hafi hún haft með sér vin, sér til halds og traust, á afsalsfundinn.

Samkvæmt kvörtun upplýsti kvartandi á afsalsfundi aðila að sú fjárhæð sem greiða átti við afsal myndi ekki ná utan um tjón kvartanda vegna galla á hinu selda. Tekið er fram að seljandi hafi orðið stýggur og yfirgefið fundinn. Í kvörtun segir að [A] lfs. hafi sagt að hann gæti ekki aðhafst neitt þar sem seljandinn væri eigandi að húsnæði sem

fasteignasalan [C] leigði af honum. Samkvæmt kvörtun neitaði [A] lfs. að aðstoða kvartanda í tengslum við galla í hinni seldu fasteign í ljósi hagsmunaárekstra.

Kvartandi fékk þær upplýsingar að lagaskylda hvíli á fasteignasölum samkvæmt lögum, nr. 70/2015, sölu fasteigna og skipa (fsl.) um að annast milligöngu um farsæla lausn á milli kaupanda og seljanda í þeim tilvikum sem galli kemur í ljós fyrir undirritun afsals.

Telur kvartandi að hlutaðeigandi fasteignasalar hafi valdið kvartanda tjóni með brotum á starfsskyldum sínum og beri að greiða kvartanda kr. 250.000 í skaðabætur. Til stuðnings umkvörtunarefni og kröfu þessarar vísar kvartandi til þess að hlutaðeigandi fasteignasalar hafi látið undir höfuð leggjast að annast um milligöngu um ásættanlega lausn á málinu, ekki viðhaft gegnsætt og heiðarlegt sölufarli og leyft seljanda að skrifa undir afsal án vitundar og viðurvist kvartanda.

Eftirlitsnefnd bærust andmæli [A] lfs. hinn 5. ágúst 2020, fyrir hönd hans, [B] lfs. og fasteignasölnnar [C]. Er þar öllum ásökunum og kröfum kvartanda hafnað.

Í andmælum hlutaðeigandi fasteignasala er málavöxtum lýst þannig að með samningi um sölubjónustu fasteignasala, dags. 30. október 2018, setti seljandi fasteignina á sölu hjá [C]. Umboðsmaður seljanda, [E] sá um samskipti við fasteignasöluna og undirritaði gögn fyrir hönd seljanda.

Söluþingrit var samið af fasteignasala í samræmi við ákvæði fsl. Þær upplýsingar sem fram koma í söluþingriti voru m.a. sóttar í opinberar skrár og til seljanda sjálfs. Fasteignasali sannreynði að þær upplýsingar voru réttar með sjónskoðun á eigninni.

Hinn 22. nóvember 2018 var eignin auglýst til sölu og var ásett verð kr. 31.900.000 samkvæmt fyrirmælum seljanda. Kvartandi skoðaði eignina tvisvar og lagði fram kaupþilboð í framhaldi af seinni skoðun. Kaupþilboð kvartanda að upphæð kr. 29.000.000 var lagt fyrir umboðsmann seljanda hinn 28. nóvember 2018 og var því svarað daginn eftir með gagntilboði seljanda að fjárhæð kr. 29.500.000. Í kjölfar þess mætti kvartandi á skrifstofu fasteignasölnnar og undirritaði gagntilboð seljanda.

Boðað var til undirritunar kaupsamnings og var sá fundur haldinn hinn 6. desember 2018. Kvartandi og umboðsmaður seljanda undirrituðu kaupsamning ásamt videigandi gögnum sem voru einnig yfirfarin á fundinum. Í kjölfarið var eignin afhent kvartanda.

Hinn 11. janúar 2019 barst [C] tölvupóstur frá kvartanda þess efnis að gallar væru á fasteigninni. Hinn 14. janúar 2019 framsendi hlutaðeigandi fasteignasala umrædda kvörtun til umboðsmanns seljanda og óskaði eftir fundi með aðilum til að fara yfir stöðuna. Umboðsmaður seljanda var þá staddur erlendis. Eftir nokkur tölvupóstsamskipti milli aðila var að lokum boðað til fundar hinn 20. febrúar 2020.

Á fundinum var farið yfir stöðu mála og kröfur kvartanda. Bauð umboðsmaður seljanda fram afslátt af fasteigninni að fjárhæð kr. 1.000.000. Taldi hann sig ekki geta komið frekar til móts við kvartanda. Fundi var slitið án þess að aðilar náðu samkomulagi. Í kjölfar þessa var kvartandi upplýstur um þá möguleika sem voru í stöðunni og hún hvött til að leita aðstoðar og álits lögmanns varðandi framhaldið.

Rúmu ári eftir sáttarfund aðila, nánar tiltekið 27. mars 2020, barst fasteignasölnni tölvupóstur frá kvartanda þess efnis að krafist væri hærri afsláttar af eigninni en því sem

nam tilboði seljanda. Einnig var tilkynnt um að ef frekari afsláttur fengist ekki myndi kvartandi leita til Eftirlitsnefndar fasteignasala.

Föstudaginn 3. apríl 2020 var kvartanda svarað og útskýrt að hlutaðeigandi fasteignasala hafi ekki forræði yfir málinu og að eingöngu seljandi eignarinnar gæti gefið afslátt af kaupverði. Seljandi hafði þegar boðið afslátt af kaupverði að fjárhæð kr. 1.000.000 og að það væri hans lokaboð. Þá var útskýrt fyrir kvartanda að hlutaðeigandi fasteignasala gæti komið gagntilboð til seljanda kjósi hann að gera slíkt. Í kjölfarið var haft samband við seljanda og framangreindum upplýsingum miðlað til hans. Seljandi ítrekaði fyrri boð um afslátt að fjárhæð kr. 1.000.000 og að það væri lokaboð.

Kvartandi samþykkti með tölvupósti, dags. 5. apríl 2020, að þiggja umræddan afslátt. Fram kemur í andmælum hlutaðeigandi fasteignasala að í þeim pósti er fasteignasalan jafnframt sökuð um ýmiss konar óskilgreind brot og að kvartandi væri í raun að óska eftir því að fasteignasalan myndi greiða kvartanda ótilgreinda upphæð umfram afsláttinn.

Nokkrum dögum síðar, nánar tiltekið 15. apríl 2020, var kvartanda svarað og henni boðið að ganga frá afsali og afsalsuppgjöri ásamt samkomulagi við seljanda þess efnis að seljandi veitti kr. 1.000.000 afslátt. Með póstinum fylgdu drög að samkomulagi og drög að afsalsuppgjöri. Þá var því jafnframt komið til skila að fasteignasalan bæri ekki ábyrgð á göllum á eigninni. Með tölvupósti, dags. 15. apríl 2020, samþykkti kvartandi að ganga frá afsali og afsalsuppgjöri og gerði jafnframt kröfu um að fasteignasalan greiddi kvartanda kr. 500.000.

Hinn 22. apríl 2020 sendi fasteignasalan kvartanda póst þar sem tilkynnt var að á skrifstofu fasteignasölunnar lægju frammi afsal, afsalsuppgjör og samkomulag um afslátt og að kvartandi gæti komið við hvenær sem hentaði og ganga frá undirritun. Þegar búið væri að undirrita gögnin myndu þau fara í þinglýsingu og yrði kvartanda send þinglýst frumrit afsals í pósti. Þá var kröfu kvartanda um að fasteignasalan greiði henni kr. 500.000 hafnað. Umboðsmaður seljanda kom hinn 24. apríl 2020 við á fasteignasölunni og undirritaði fyrrnefnd gögn f.h. seljanda. Engin frekari samskipti hafa átt sér stað fyrr en með bréfi eftirlitsnefndarinnar dags. 17. júlí 2020.

Að því er varðar umkvörtunarefni kvartanda þess efnis að hlutaðeigandi fasteignasalar hafi neitað að miðla málum kemur fram í andmælum hlutaðeigandi fasteignasala að gengið hefur verið eins langt og hægt er við að miðla málum á milli aðila. Tekið er fram að á engum tímapunkti hafi verið neitað að miðla málum. Þá hafi hlutaðeigandi fasteignasalar leiðbeint kvartanda um rétt sinn um næstu skref í málinu.

Hlutaðeigandi fasteignasölu barst fyrst erindi kvartanda vegna galla hinn 11. janúar 2019. Var því komið til umboðsmanns seljanda 14. janúar 2019 og óskað eftir fundi með aðilum til að fara yfir málið. Í kjölfarið fóru fjöldi tölvupósta og símtala á milli aðila, þar sem gallahugtak fasteignakaupalaga var m.a. útskýrt hvað varðar gallapröskuld og skyldur kaupanda og seljanda. Þegar fundur náðist með umboðsmanni seljanda þann 20. febrúar 2019 var kvartanda boðinn afsláttur af kaupverði eignarinnar að fjárhæð kr. 1.000.000 og lýsti umboðsmaður seljanda því yfir að hann gæti ekki gengið lengra með afsláttinn. Eftir fundinn var kvartanda bent á að íhuga umrætt tilboð og jafnframt að bera málið undir lögmann og fá álit á því hvort tilefni og forsendur væru til að sækja á seljanda.

Samkvæmt andmælum hlutaðeigandi fasteignasala er fullyrðingu kvartanda um tengsl fasteignasölnunnar við seljanda og áhrif tengsla á starf fasteignasölnunnar hafnað. Fundur aðila hinn 20. febrúar 2019 var haldinn á skrifstofu [C] að [Y] og er eigandi þess húss einkahlutafélagið [F] ehf. Stjórnarformaður og framkvæmdastjóri félagsins er [E]. [E] er jafnframt tengdur seljanda fjölskylduböndum og kom fram fyrir hönd seljanda skv. umboði. Á umræddum fundi barst það í tal á milli kvartanda og umboðsmanns seljanda að hann væri með skrifstofu í sama húsnæði og að félag í hans eigu væri eigandi hússins. Í desember 2019 flutti [C] frá [Y] í [G], sem er í eigu fasteignafélagsins [H].

Hlutaðeigandi fasteignasali tekur fram að halda beri til haga að umrædd ásökun um að fasteignasalan hafi neitað að miðla málum og sú ályktun að tengsl væru á milli seljanda og fasteignasölnunnar kom fyrst fram í kjölfar tölvupóstsamskipta í mars 2020 eða rúmu ári eftir að haldin var fundur með aðilum. Að mati hlutaðeigandi fasteignasala virðist sem svo að kvartandi dragi þá ályktun fyrst að seljandi neiti að koma frekar til móts við kvartanda að það þýði að hlutaðeigandi fasteignasala hafi ekki miðlað málum.

Að því er varðar umkvörtunarefni kvartanda þess efnis að hlutaðeigandi fasteignasalar hafi leyft umboðsmanni seljanda að undirrita afsals án viðveru og vitundar kvartanda er tekið fram að umboðsmaður seljanda hafi óskað eftir að fasteignasalan myndi gera drög að afsalsuppgjöri og samkomulagi um uppgjör. Þessi gögn fékk kvartandi send hinn 15. apríl 2020 til yfirlstrar. Miðvikudaginn 22. apríl 2020 var kvartanda og umboðsmanni seljanda tilkynnt að umrædd gögn myndu liggja frammi á skrifstofu fasteignasölnunnar til undirritunar þegar þeim hentaði. Kvartandi gerði ekki athugasemd og óskaði ekki eftir fundi með seljanda sérstaklega. Umboðsmaður seljanda kom við á skrifstofu fasteignasölnunnar 24. apríl 2020 og undirritað gögnin. Kvartandi hefur ekki haft frekari samskipti við fasteignasölnuna vegna málsins.

Í andmælum hlutaðeigandi fasteignasala er kröfum kvartanda hafnað. Engir sérstakir gallar voru kunnir seljanda og ekkert kom fram við skoðun fasteignarinnar sem benti til þess að ástand hússins væri verra en sambærilegra eigna. Kvartandi skoðaði húsið tvívegis og gerði það mjög rækilega í samræmi við áskorun seljanda. Endurspeglast framangreint í kautilboði kvartanda en í því fólst m.a. að seljandi skyldi gera við leka í krana á baðherbergi, fjarlægja rusl á lofti yfir íbúðinni, ryksuga loft, laga stiga upp á loft, yfirfara ofna og fjarlægja sjónvarpskapla utan af húsi.

Kvartandi heldur því fram að eignin sé haldin ýmsum göllum sem komið hafi í ljós eftir að flutt var inn. Þær reglur sem gilda um galla í fasteignaskaupum sem og þau úrræði sem kaupandi hefur, telji hann eign gallaða, voru ítarlega útskýrð fyrir kvartanda og seljanda. Ekki náðust sættir milli aðila. Seljandi hefur lagt fram boð um afslátt og lýst því yfir að það sé lokaboð. Fasteignasalan hefur beint þeim tilmælum til kvartanda, kjósi hann að hafna umræddu boði, verði hann leiti aðstoðar og álits lögmanns og sækja málið á þeim forsendum. Kvartandi hefur aftur á móti lýst því yfir að hann muni ekki fara þá leið.

Í andmælum hlutaðeigandi fasteignasala er því hafnað að fasteignasalan hafi valdið kvartanda tjóni með vísan til þess sem að framan hefur verið rakið.

Í ljósi fyrirbyggjandi andmæla voru þau send til kvartanda til upplýsingar og eftir atvikum frekari athugasemda, með bréfi eftirlitsnefndar, dags. 6. ágúst 2020. Frekari

athugasemdir kvartanda bærust nefndinni hinn 26. ágúst 2020. Eru þar ítrekaðar fyrri athugasemdir.

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

Í lögum um sölu fasteigna og skipa, nr. 70/2015, (fsl.), sbr. og reglugerðir settar með stoð í þeim, er fjallað um réttarstöðu fasteignasala, störf og starfshætti, þ. á m. þau verkefni sem fasteignasala ber að sinna lögum samkvæmt. Í ljósi umkvörtunarefnis telur eftirlitsnefnd rétt að upplýsa um hlutverk nefndarinnar eins og það er skilgreint í framangreindum lögum.

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

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

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 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 lögnum.

Samkvæmt 2. mgr. 14. gr. fsl. er fasteignasala óheimilt að taka eign til sölumeðferðar ef hann eða maki hans eða starfsmanna hans, hvort sem um er að ræða hjón, aðila sem búa í óvígðri sambúð, aðila í staðfestri samvist eða aðila í skráðri sambúð, og þann sem er skyldur eða mægður í beinan legg eða tengdur með sama hætti vegna ættleiðingar.

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 ólögmatir, ósanngjarnir eða óeðlilegir kostir í samningum.

Samkvæmt 3. mgr. 16. gr. fsl. ber fasteignasala að halda fundi seljanda og kaupanda við gerð kaupsboðs og kaupssamnings og staðfesta skjölin með undirritun sinni.

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

Með hliðsjón af fyrirliggjandi gögnum er umkvörtunarefni kvartanda þrjúþætt. Í fyrsta lagi lýtur umkvörtunarefni málsins að því að kvartandi telur að hlutaðeigandi fasteignasalar hafi látið undir höfuð leggjast að annast um milligöngu um ásættalega lausn vegna galla á hinu selda sem komu í ljós eftir afhendingu. Samkvæmt andmælum hlutaðeigandi fasteignasala voru engir sérstakir gallar kunnir seljanda og ekkert sem kom fram við skoðun fasteignarinnar sem benti til þess að ástand hins selda væri verra en sambærilegra eigna. Upplýst er að kvartandi skoðaði fasteignina tvívegis fyrir tilboðsgerð. Bauð hún í fasteignina með þeim skilyrðum að seljandi myndi gera við leka í krana á baðherbergi, fjarlægja rusl á lofti yfir íbúðinni, ryksuga loft, laga stiga upp á loft, yfirfara ofna og fjarlægja sjónvarpskapla utan af húsi. Var það samþykkt að hálfu seljanda með undirritun umbodsmanns seljanda á tilboði kvartanda.

Samkvæmt kvörtun komu í ljós frekari gallar á fasteigninni eftir afhendingu og snýr ágreiningur aðila ekki um ofangreind atriði. Eins og kvörtun er úr garði gerði felst meint brot hlutaðeigandi fasteignasala á starfskyldum í því að hafa ekki tekist að miðla málum á milli aðila. Hlutaðeigandi fasteignasölum var tilkynnt um galla á hinu selda með tölvupósti hinn 11. janúar 2020 og var haldin fundur með aðilum 20. febrúar 2020. Upplýst

er að á þeim fundi hafi verið farið yfir stöðu mála og umboðsmaður seljanda boðið fram afslátt af fasteigninni að fjárhæð kr. 1.000.000. Taldi hann sig ekki geta komið frekar til móts við kvartanda en kvartandi taldi að tjón sitt væri umfangsmeira og ekki náðust sáttir á milli aðila.

Í máli þessu snýr ágreiningur um galla á fasteigninni að seljanda fasteignarinnar en ekki að hlutaðeigandi fasteignasölum. Liggur það fyrir að hlutaðeigandi fasteignarsalar hafi haft milligöngu um fund sem haldinn var með kvartanda og umboðsmanni seljanda hinn 20. febrúar 2020 og haft milligöngu um að koma skilaboðum á milli aðila, þ.m.t. að kvartandi hafi samþykkt að þiggja umræddan afslátt af kaupverði. Jafnframt hafa hlutaðeigandi fasteignasalar leiðbeint kvartanda um næstu skref þar sem hún taldi að seljandi bæri frekari ábyrgð, eða því sem nemur kr. 1.000.000, á göllum í fasteigninni. Þá hafa hlutaðeigandi fasteignasalar útbúið drög að samkomulagi og drög að afsalsuppgjöri í því skyni að undirritun afsals geti farið fram. Með vísan til atvika eins og þeim var háttað verður ekki annað ráðið en að hlutaðeigandi fasteignasalar hafi fullnægt lögákveðnum starfsskyldum sínum og leyst af hendi störf sín svo sem góðar viðskiptavenjur og síðareglur bjóða og gætt réttmætra hagsmuna beggja aðila, sbr. 15. gr. fsl. Er það mat eftirlitsnefndar að hlutaðeigandi fasteignasalar hafi ekki brotið gegn skyldum sínum eins og þær eru skilgreindar að lögum að því er varðar þennan hluta umkvörtunarefnisins.

Í öðru lagi lýtur umkvörtunarefni málsins að því að kvartandi telur að hlutaðeigandi fasteignasalar hafi ekki viðhaft gegnsætt og heiðarlegt sölufarli vegna tengsla við umboðsmann seljanda. Samkvæmt andmælum hlutaðeigandi fasteignasala er tengslum fasteignasölnunnar við seljanda og áhrif tengsla á starf fasteignasölnunnar hafnað. Að mati nefndarinnar bera gögn málsins með sér að hlutaðeigandi fasteignasalar hafa gætt að hagsmunum beggja aðila. Fær það stoð í fyrirbyggjandi gögnum. Er það því niðurstaða eftirlitsnefndar að hlutaðeigandi fasteignasalar hafi fullnægt lögákveðnum starfsskyldum sínum eins og þær eru skilgreindar í lögum nr. 70/2015 að því er varðar þennan hluta umkvörtunarefnisins.

Þriðja umkvörtunarefni kvartanda lýtur að kvörtun vegna þess að hlutaðeigandi fasteignasalar hafi leyft umboðsmanni seljanda að undirrita afsal án viðveru og vitundar kvartanda. Samkvæmt andmælum hlutaðeigandi fasteignasala voru drög að afsalsuppgjöri og samkomulagi um uppgjör send kvartanda til yfirlestrar hinn 15. apríl 2020. Sjö dögum síðar var aðilum tilkynnt um að afsalsgögn myndu liggja frammi á skrifstofu fasteignasölnunnar til undirritunar og gæti hvor um sig komið þegar þeim hentaði. Vísar hlutaðeigandi fasteignasali til þess að kvartandi gerði ekki athugasemd við framangreint fyrirkomulag og óskaði ekki eftir fundi með seljanda sérstaklega. Þessum fullyrðingum hefur ekki verið mótmælt af hálfu kvartanda. Eftirlitnefndin tekur fram að ekki hvílir bein lagaskylda á fasteignasala til þess að halda fund seljanda og kaupanda við gerð afsals, 3. mgr. 16. gr. fsl. Er það mat eftirlitsnefndar, eins og atvikum var háttað í máli þessu, að hlutaðeigandi fasteignasalar hafi ekki brotið gegn starfsskyldum sínum eins og þær eru skilgreindar að fyrrgreindum lögum að því er varðar þennan hluta kvörtunarefnisins.

Í ljósi alls framangreinds og með hliðsjón af umkvörtunarefninu, atvika í máli þessu og fyrirbyggjandi gagna, er það niðurstaða eftirlitsnefndar að kvartandi hafi ekki orðið fyrir tjóni sem rekja megi til brota hlutaðeigandi fasteignasala á starfsskyldum sínum.



Tilkynnist það hér með að eftirlitsnefndin mun ekki aðhafast frekar vegna málsins, sbr. 4. mgr. 19. gr. og 20. gr. laga nr. 70/2015, sbr. og IV. kafla reglugerðar nr. 931/2016 um störf eftirlitsnefndar.

Með hliðsjón af niðurstöðu eftirlitsnefndar í málinu og í ljósi þess að ekki er fallist á kröfur kvartanda kemur ekki til álita að endurgreiða kvörtunargjald, sbr. 3. mgr. 20. gr. laga nr. 70/2015, sbr. 2. mgr. 14. gr. reglugerðar um eftirlitsnefnd fasteignasala, nr. 931/2016, sem rennur því í ríkissjóð.

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

F.h. eftirlitsnefndar fasteignasala,

Þórður Bogason hrl., form.

Kristín Ólafsdóttir lrl.,  
starfsmaður nefndar