

Eftirlitsnefnd fasteignasala

Reykjavík, 13. desember 2021

Efni: Afgreiðsla eftirlitsnefndar vegna sölu fasteignar að [X]. Mál nr. K-001-21.

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 eru hlutaðeigandi fasteignasalar og kvartendur sem eiga aðild að kvörtunarmáli þessu, í þessu tilviki er það, auk kvartenda, [A] lfs. og [B] lfs. hjá [F] fasteignasölu.

B. Málsmeðferð eftirlitsnefndar og gagnaöflun.

Eftirlitsnefnd fasteignasala móttók kvörtun frá [C] lögmanni f.h. [D] og [E] (hér eftir nefnd „kvartendur“) hinn 23. mars 2021 og var málinu gefið númerið K-001-21 í málaskrá nefndarinnar. Kvörtunin lýtur að starfsháttum fasteignasölu [F] við milligöngu um sölu fasteignarinnar að [X], fastanr. [...]. Kvartendur eru kaupendur fasteignarinnar skv. kaupsamningi, dags. 27. nóvember 2020.

Af fyrirbyggjandi kvörtun má ráða að gerðar séu athugasemdir við starfshætti [A] lfs. hjá fasteignasölu [F]. Þegar eftirlitsnefndin hafði móttengið viðbótarathugasemdir kvartenda ákvað nefndin að rétt væri að aðild málsins næði einnig til [B] lfs. Samkvæmt kvörtun og öðrum fyrirbyggjandi gögnum má því ráða að [A] lfs. og [B] lfs. og lögmaður hafi annast milligöngu um sölu á fasteigninni að [X] og afmarkast því aðild í málinu að þeim.

Í kvörtun kemur fram að kvartendur telji að starfsmenn hlutaðeigandi fasteignasölu hafi valdið sér tjóni með háttsemi sinni við milligöngu um sölu á fasteigninni. Nánar tiltekið hafi söluþinginn innihaldið rangar upplýsingar um hitaveitu hússins og kynning fasteignasala á eigninni hafi verið blekkjandi m.t.t. vatnsþrýstings og húsgrunns á lóðinni. Einnig snýr kvörtun að tilboðsgerð og kaupsamningi, þ.m.t. hliðarsamningi sem gerður var sama dag og kaupsamningur, en kvartendur telja að ekki hafi verið vandað til skjalagerðarinnar í tengslum við viðskiptin og óeðlilega verið staðið að samningsgerð. Þá hafi kvartendur ítrekað haft samband við viðkomandi fasteignasölu og hlutaðeigandi fasteignasala en fátt verið um svör eða lausnir í málinu.

Meðfylgjandi kvörtun var söluþinginn útpr. 24. nóvember 2020, fasteignayfirlit og veðbandayfirlit dags. 14. ágúst 2020, kauptilboð dags. 24. nóvember 2020, gagntilboð seljanda dags. 24. nóvember 2020, tölvupóstur fasteignasala til annars kvartanda dags. 25. nóvember 2020, gagntilboð seljanda dags. 25. nóvember 2020, kaupsamningur dags. 27. nóvember 2020, kaupsamningur um innbú dags. 27. nóvember 2020, kvörtun kaupenda til fasteignasölu [F] dags. 28. nóvember 2020, ítrekun kvartenda á kvörtun til fasteignasölu dags. 1. febrúar

2021, bréf lögmanns kvartenda til fasteignasölnunnar [F] dags. 15. febrúar 2021 auk yfirlits yfir innbú fasteignarinnar.

Meðfylgjandi kvörtun var einnig greiðslukvittun, dags. 23. mars 2021, vegna greiðslu kvörtunargjalds til eftirlitsnefndar, sbr. 3. mgr. 20. gr. laga nr. 70/2015, sbr. 14. gr. reglugerðar um eftirlitsnefnd fasteignasala, nr. 931/2016.

Hinn 21. apríl 2021 móttók eftirlitsnefndin andmæli [B] hrl. og lfs. f.h. hlutaðeigandi fasteignasala [A] lfs. og voru þau send kvartendum hinn 10. maí 2021 til upplýsingar og/eða eftir atvikum frekari athugasemda.

Viðbótarathugasemdir kvartenda bárust eftirlitsnefndinni hinn 17. maí 2021. Meðfylgjandi athugasemdum kvartenda var að finna skýrslu VSÓ frá 2019, lóðarmynd frá árinu 2012, tölvupóstsamskipti kvartenda og lögmanns þeirra frá 2. og 17. mars 2021 og tölvupóstur frá lögmanni kvartenda til lögmanns seljanda dags. 17. mars 2021. Hinn 22. júní 2021 voru viðbótarathugasemdir kvartenda send hlutaðeigandi fasteignasöllum til upplýsingar og/eða eftir atvikum frekari athugasemda. Eftirlitsnefndin móttók frekari andmæli [B] hrl. og lfs. f.h. hans sjálfs og hlutaðeigandi fasteignasala hinn 3. ágúst 2021.

Kvartendur sendu eftirlitsnefnd erindi hinn 3. nóvember 2021 þar sem fyrri sjónarmið eru áréttuð.

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

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

Með hliðsjón af kvörtun, fyrirliggjandi andmælum og öðrum gögnum sem borist hafa nefndinni eru málavextir þeir að kvartendur keyptu fasteign að [X], með kaupsamningi dags. 27. nóvember 2020, fyrir milligöngu fasteignasölnunnar [F].

Í kvörtun eru gerðar athugasemdir við að söluyfirlit fasteignarinnar að [X] hafi innihaldið rangar upplýsingar um hitaveitu hússins. Kvartendur taka fram að í söluyfirliti fasteignarinnar komi fram að upphitun hússins sé með hitaveitu/gólfhita og að þar sé heitur pottur. Í ljós hafi komið að vandamál sé með hitaveitu og hafi verið í a.m.k. áratug þar sem ekki sé nóg af heitu vatni og þrýstingur á vatni ekki nægur svo eigendur sumarhúsa í hverfinu hafa verið að lenda í vatnstjóni ítrekað og að það frjósi í lögnum. Eftir undirritun kaupsamnings hafi kvartendur komist að því að seljendur hafi sett upp rafmagnsbúnað til að hita neysluvatn og heitan pott til að bregðast við þessum vanda. Komust kvartendur síðan að því eftir afhendingu að þar væri óíbúðarhæft vegna kulda þar sem skortur er á heitu vatni. Taka kvartendur fram að rafkynding sé afar kostnaðarsöm og þau hefðu aldrei keypt fasteignina ef þau hefðu verið upplýst um rafkyndinguna og framangreind vandamál með hitaveitu, þar sem það hafi verið forsenda þeirra fyrir kaupunum að hitaveita væri til staðar og að húsið væri heilsárshús. Telja kvartendur að varla sé hægt að segja að hitaveita sé til staðar í tilfelli fasteignarinnar. Telja kvartendur að þar sem þessar upplýsingar hafi ekki komið fram á söluyfirliti fasteignarinnar hafi hlutaðeigandi fasteignasali brotið gegn c-lið 2. mgr. 11. gr. fsl.

Í kvörtun eru enn fremur gerðar athugasemdir við að kynning fasteignasala á eigninni hafi verið blekkjandi m.t.t. vatnsþrýstings og húsgrunns á lóðinni. Við skoðun kvartenda á fasteigninni að viðstöddum hlutaðeigandi fasteignasala taka kvartendur fram að þau hafi spurt hlutaðeigandi fasteignasala af hverju vatnsrennsli í eldhúsi væri minna en á baði. Hlutaðeigandi fasteignasali hafi svarað því á þann veg að rennsli á heita vatninu væri tregt í sumum húsum efst í hverfinu en að nýverið hefði verið sett dæla í húsinu til að halda þrýstingnum uppi. Telja kvartendur þessar upplýsingar hafa verið rangar en það sem þau hafi talið vera umrædda dælu hafi síðar meir reynst vera búnaður til rafhitunar á neysluvatni. Þar að auki hafi hlutaðeigandi fasteignasali við skoðun á lóðinni sérstaklega bent kvartendum á steypa plötu sem þar hafi verið og möguleika á að byggja þar gestahús. Samkvæmt kvartendum hafi eigandi aðliggjandi lóðar, eftir afhendingu fasteignarinnar, komið að máli við kvartendur og sagt þeim að húsgrunnurinn væri byggður í óleyfi og hann væri sennilega einnig að hluta til inni á hans lóð, sem og u.þ.b. 30 aspir sem seljendur höfðu gróðursett að sögn einum metra frá lóðarmörkum og inni á sinni lóð. Vísa kvartendur til þess að húsgrunnurinn komi hvergi fram í sölufirliti og telja kvartendur að hlutaðeigandi fasteignasali hefði fengið upplýsingar um hann ef hann hefði sinnt skyldum sínum samkvæmt 12. gr. fsl. og aflað upplýsinga úr opinberum skrá, þar sem slíkur grunnur ætti að vera skráður á byggingarstigi 2 eða 3. Telja kvartendur því að hlutaðeigandi fasteignasali hafi vitað eða mátt vita að húsgrunnurinn hafi verið byggður í óleyfi. Telja kvartendur að hlutaðeigandi fasteignasali hafi gerst brotlegur við 12. og 13. gr. fsl. með framangreindri háttsemi.

Í kvörtun eru einnig gerðar athugasemdir við tilboðsgerðina og kaupsamning, þ.m.t. hliðarsamning sem gerður var sama dag og kaupsamningur, en kvartendur telja að ekki hafi verið vandað til skjalagerðarinnar í tengslum við viðskiptin og óeðlilega hafi verið staðið að samningsgerð. Nánar tiltekið taka kvartendur fram að ásett verð fasteignarinnar hafi verið samkvæmt sölufirliti kr. 34.900.000. Kvartendur hafi gert tilboð í eignina upp á kr. 30.000.000 en þau hafi fengið gagntilboð frá seljanda upp á kr. 31.500.000, þar sem seljandi hafi verið búinn að breyta greiðslutilhögun á þann veg að greitt væri 27.500.000 við kaupsamning fyrir fasteignina, kr. 3.000.000 fyrir innbú og kr. 1.000.000 við afsal, þ.e.a.s. búið var að sundurliða verðið fyrir fasteignina annars vegar og innbú hins vegar. Kvartendur hafi þá látið hlutaðeigandi fasteignasala vita símleiðis að þau hygðust gera gagntilboð upp á kr. 31.000.000. Hlutaðeigandi fasteignasali hafi þá sent þeim tölvupóst með breyttu fyrirkomulagi þannig að kaupsamningur um fasteignina yrði kr. 26.000.000 en hliðarsamningur yrði gerður um innbú og annan búnað upp á kr. 5.000.000. Í lokagagntilboði kvartenda upp á kr. 26.000.000 komi hins vegar fram að tilboðið sé gert ásamt innbúi fyrir utan persónulegar eigur seljenda. Í tilboðum og gagntilboðum aðila á milli hafi einnig komið fram að um jörðina sé í gildi lóðarleigusamningur en kvartendur benda á að lóðin sé hins vegar eignarlóð. Telja kvartendur að kaupsamningur um fasteignina hafi að þessu leyti ekki verið í samræmi við lokatilboð þeirra, því telji þau ljóst að ekki hafi verið vandað til skjalagerðarinnar í tengslum við þessi viðskipti eins og áskilið er samkvæmt 2. mgr. 16. gr. fsl.

Hvað varðar hliðarsamning um innbú sem gerður hafi verið samhliða og sama dag og kaupsamningur um fasteignina og hljóðar upp á innbú að verðmæti kr. 5.000.000 og var seljendum ætlað að láta kaupendur hafa lista og kvittanir yfir innbú og búnað sem fylgi. Samkvæmt kvartendum hafi þessi gögn enn ekki borist. Við afhendingu telja kvartendur að

seljendur hafi tekið mun meira en persónulega muni. Kvartendur hafi gert lista yfir allt sem fylgdi með eigninni og verðmetið gróflega miðað við notað ástand og verðmætið nái ekki hálfri milljón. Telja kvartendur að mjög óeðlilega hafi verið staðið að samningsgerð við viðskiptin hvað tilhögun hennar varðar. Telja kvartendur að hlutaðeigandi fasteignasali hafi brotið gegn 15. og 16. gr. fsl. með slíkri tilhögun samningsgerðar.

Að lokum gera kvartendur athugasemdir við að þau hafi ítrekað haft samband við hlutaðeigandi fasteignasölu og hlutaðeigandi fasteignasala en fátt hafi verið um svör eða lausnir í málinu. Vísa kvartendur til þess að þau hafi sent hlutaðeigandi fasteignasala bréf 15. febrúar 2021 en því hafi ekki verið svarað að nokkru leyti þegar kvörtun var send eftirlitsnefndinni. Telja kvartendur þau vinnubrögð teljast mjög ámælisverð. Telja kvartendur hlutaðeigandi fasteignasala brotlegan gegn 15. gr. fsl. hvað þetta varðar.

Í andmælum hlutaðeigandi fasteignasala kemur fram að [A] lfs. hafi skoðað fasteignina, samið sölufirlit og auglýst hana. Fasteignin sé hituð með hitaveitu en rafhitun sé á neysluvatni, þ.e.a.s. í vatni í blöndunartækjum í eldhúsi, baðherbergi og í sturtu. Hitatúba sé við fyrir neysluvatnið sem sé uppi á vegg í geymslu. Fyrir einhverjum árum síðan hafi seljandi ákveðið að byggja geymsluskúr á lóðinni. Hún hafi látið steypa litla plötu undir skúrinn, þá hafi hins vegar komið í ljós að platan væri of nálægt lóðarmörkum til að byggingarleyfi fengist fyrir geymslunni. Hafi skúrinn því verið byggður annars staðar. Seljandi hafi hins vegar ekki komið því í verk að fjarlægja plötuna, því væri hún enn til staðar. Tekur fasteignasali fram að steinplötunnar hafi ekki verið getið í sölufirliti þar sem hún væri bæði gagnslaus og verðlaus, þá væri hún ekki sérgreind í fasteignaskrá og ekki á neinu byggingarstigi. Upplýsingar um landið, landstærð og lóðarmörk hafi verið fengnar úr gagnagrunni fasteignaskrár og þinglýstum skjölum. Tekur hlutaðeigandi fasteignasali fram að hann hafi sýnt kvartendum eignina og það sé alrangt að hann hafi bent þeim á steinplötuna og sagt að þar væri unnt að reisa gestahús.

Þá kemur fram í andmælum hlutaðeigandi fasteignasala að kvartendur hafi nokkru seinna fengið lykilinn að fasteigninni og farið sjálf að skoða hana, lykilinn hafi þau haft í u.þ.b. sólarhring. Í framhaldinu hafi þau gert tilboð í fasteignina upp á kr. 30.000.000. Eftir munnlegt tilboð milli aðila hafi niðurstaðan orðið sú að aðilar hafi náð saman með gagntilboði að fjárhæð kr. 31.000.000, kr. 30.000.000 hafi átt að greiðast við undirritun kaupsamnings en kr. 1.000.000 við afsal einum mánuði eftir afhendingu. Hlutaðeigandi fasteignasali tekur þá fram að fyrir undirritun kaupsamnings hafi orðið samkomulag milli aðila að skipta kaupverði milli innbús og fasteignar þannig að kr. 26.000.000 yrðu greiddar fyrir fasteignina sjálfa og kr. 5.000.000 fyrir innbúið. Hlutaðeigandi fasteignasali tekur fram að hvorki fasteignasalan né hann sjálfur hafi haft frumkvæði að þessu fyrirkomulagi né hafi átt nokkurn þátt í að verðmeta innbúið. Hlutaðeigandi fasteignasali tekur fram að það sé rangt að um það hafi verið rætt á fundi við undirritun kaupsamnings að seljandi myndi afhenda kvartendum kvittanir fyrir lausamunum í innbúi.

Samkvæmt andmælum hlutaðeigandi fasteignasala afhenti eiginmaður seljanda kvartendum teikningar af fasteigninni og öllum lögnum í henni og kringum hana á kaupsamningsfundi. Þar hafi hann útskýrt hitaveitu, gólfhita, pottinn og rafhitun neysluvatns fyrir kvartendum og farið yfir alla þætti í sambandi við lagnirnar og umgengni við þær. Kvartendur hafi ekki gert neinar

athugasemdir við upplýsingarnar og í framhaldi hafi kaupsamningar um fasteignina og innbúið verið undirritaðir og kvartendur greitt umsamin hluta kaupverðs. Næsta dag, 28. nóvember 2021, hafi kvartendur sent tölvupóst til hlutaðeigandi fasteignasala þar sem þau hafi kvartað yfir því að hafa ekki verið upplýst um rafhitun á neysluvatni fyrr og telji brostnar forsendur fyrir kaupnum á fasteigninni. Hinn 23. desember 2020 hafi kvartendur sent annað bréf og kvartað yfir að lóðarmörk á milli hinnar keyptu fasteignar og [...] séu ranglega staðsett. Seljandi hafi ekki kannast við ágreining um lóðarmörk þau 14 ár sem hún hafði átt fasteignina. Vísar hlutaðeigandi fasteignasali til þess að upplýsingar um stærð og lóðarmörk fasteignarinnar við söluna hafi verið fengnar úr skráum fasteignaskrár og þinglýstum gögnum.

Samkvæmt andmælum hlutaðeigandi fasteignasala tafðist þinglýsing kaupsamnings fasteignarinnar vegna þess að sýslumaðurinn á Suðurlandi hafi viljað fá staðfestingu landskipta frá atvinnuvega- og nýsköpunarráðuneytinu en sú staðfesting hafi legið fyrir 17. desember 2020. Hlutaðeigandi fasteignasali tekur fram að kvartendur telji lokamálsgrein þess skjals staðfesta ágreining um landamerki en þar segir: „*Með staðfestingu þessari er ekki staðfest ytri merki jarðarinnar við aðliggjandi jarðir*“. Telur hlutaðeigandi fasteignasali að þar sé átt við landamerki jarðarinnar [...], sem [...] var skipt út úr, en ekki sé átt við lóðarmörk jarðarinnar [X] við aðrar jarðir.

Hlutaðeigandi fasteignasali telur að mikið hafi verið gert til að reyna að leysa ágreining milli kvartenda og seljanda vegna þessara mála. Vísar hlutaðeigandi fasteignasali til fjölmargra símtala og tölvupósta milli fasteignasölnunnar og aðila og eins hafi verið haldnir fundir með aðilum og tvisvar hafi verið haldnir fundir á fasteignasölnunni með öllum aðilum saman, án árangurs. Samkvæmt hlutaðeigandi fasteignasala hefur kvartendum verið boðið að láta kaupin ganga til baka og þau fái að fullu endurgreitt kaupverðið en þau hafi ekki þáð það boð. Þau hafi leitað lögmannsaðstoðar og sett fram bótakröfu að fjárhæð kr. 12.750.000 sem seljandi hefur ekki fallist á en boðið að falla frá afsalsgreiðslu að fjárhæð kr. 1.000.000.

Andmæli hlutaðeigandi fasteignasala voru send kvartendum 10. maí 2021. Bárust viðbótarathugasemdir frá kvartendum sjálfum hinn 17. maí 2021 auk frekari gagna. Samkvæmt viðbótarathugasemdum kvartenda telja þau að framlögð gögn sýni fram á alvarlegar rangfærslur og ósannindi í andmælum hlutaðeigandi fasteignasala og fasteignasölnunnar við sölumeðferð fasteignarinnar og einnig [B] hrl. og lfs. sem ritaði andmælabréf hlutaðeigandi fasteignasala og fasteignasölnunnar til nefndarinnar. Tóku kvartendur þá fram að bæði væri kvartað vegna hlutaðeigandi fasteignasala [A] lfs. og einnig [B] hrl. og lfs. sem hafi séð um kaupsamningsgerðina og eina fundinn sem haldinn hafi verið vegna galla sem tengist lóð fasteignarinnar.

Samkvæmt viðbótarathugasemdum kvartenda höfðu kvartendur þegar greitt hluta kaupverðsins þegar þau voru upplýst um að neysluvatn og vatn í heitan pott væri rafmagnskynnt. Engar slíkar upplýsingar hafi komið fram í söluyfirliti þar sem segir einungis að upphitun fasteignar sé hitaveita/gólfhiti. Þá mótmæla kvartendur fullyrðingu hlutaðeigandi fasteignasala um að hitatúba sé fyrir neysluvatn uppi á vegg í geymslu en hlutaðeigandi fasteignasali hafi bent kvartendum á hvítan kassa fyrir ofan hitaveitugrundur í geymslu sem hann hafi sagt vera þrýstijafnara fyrir heita vatnið í krönunum, engin hitatúba sé til staðar fyrir heitt vatn í

fasteigninni. Telja kvartendur að hlutaðeigandi fasteignasali hafi sleppt veigamiklum upplýsingum, í söluýfirliti, við kynningu á eigninni og í fyrirspurnum kvartenda, um að rafhitun á vatni og húsi væri afleiðing gallaðrar hitaveitu sem seljandi hafi vitað af árum saman.

Til staðfestingar á að seljandi og fasteignasali hafi leynt upplýsingum hvað varðar hitaveitu taka kvartendur fram að hlutaðeigandi fasteignasali hafi ekki sýnt þeim inn í 4 fm geymsluskúr við sölusýningu fasteignarinnar þar sem hann hafi ekki haft lykil að rýminu. Stuttu eftir afhendingu fasteignarinnar þegar var kalt í veðri hafi kvartendur haft samband við seljanda vegna kulda í húsinu og seljandi þá upplýst um rafmagnsöfnu sem staðsettir væru í útiskúr til að kynda húsið, kvartendur hafi talið þetta tilfallandi en annað hafi síðar komið í ljós. Vísa kvartendur til þess að seljendur hafi lengi vitað af vandamáli við kyndingu og vísa til ummæla eiginmanns seljanda í facebook hópi félags landeigenda í [...], árin áður.

Hvað steypa grunninn og lóðina varðar mótmæla kvartendur fullyrðingu hlutaðeigandi fasteignasala sem fram kemur í andmælum um að það hafi verið alrangt að hann hafi bent þeim á steinplötuna og sagt þeim að þar væri unnt að reisa gestahús. Taka kvartendur fram að um sé að ræða 25 fm einangraða og steypa gólfplötu með aðliggjandi lögnum sem séu áberandi á lóðinni. Hafi hlutaðeigandi fasteignasali þá viðrað þá möguleika sem gólfplatan gæfi þeim sem væntanlegum kaupendum og það hafi aukið á kaupvilja kvartenda. Hlutaðeigandi fasteignasali hafi ekki upplýst um neina vankanta eða galla í tengslum við eignina.

Hvað varðar sýningu og kynningu á eigninni taka kvartendur fram að áður en þau hafi tekið ákvörðun um að skoða fasteignina hafi þau farið yfir söluýfirlit eignarinnar og sannreynt að um væri að ræða fasteign sem uppfyllti þá eiginleika sem þau sóttust eftir, þ.e.a.s. fasteign með eignarlóð, hitaveitu og heitum potti, auk þess sem þau hafi haft til hliðsjónar stærð og staðsetningu, aldur og ástandslýsingu fasteignarinnar. Kvartendur taka fram að hlutaðeigandi fasteignasali og aðrir fasteignasalar sem þau hafi verið í sambandi við vegna leitar þeirra að hentugri fasteign hafi vitað vel að ekki þýddi að bjóða þeim að skoða rafkynnt sumarhús, á leigulóð eða hús með óhentuga staðsetningu fyrir þau og fjölskyldu þeirra. Telja kvartendur að hlutaðeigandi fasteignasali hafi samið söluýfirlit eignarinnar í samráði við seljendur en virðist ekki hafa vitað hvað hann hafi verið að selja við kynningu hennar en hann hafi kynnt hana og kosti hennar ranglega fyrir kvartendum.

Kvartendur mótmæla þeirri fullyrðingu hlutaðeigandi fasteignasala að kvartendur hafi haft aðgang að eigninni í sólarhring fyrir tilboðsgerðina. Taka kvartendur fram að þau hafi gert skriflegt tilboð í fasteignina og innbú kl. 16.06 þann 24. nóvember 2020 sama dag og hlutaðeigandi fasteignasali hafði sýnt þeim eignina. Tilboðið hafi hljóðað upp á samtals kr. 31.500.000, þar af kr. 28.500.000 fyrir fasteignina og kr. 3.000.000 fyrir innbú. Það hafi verið eftir að þetta gagntilboð féll úr gildi þann 25. nóvember 2020 sem annar kvartenda hafi fengið lykil að fasteigninni og yfirfarið hana að utan, tekið ljósmyndir að innan og utan húss. Vísa kvartendur til þess að eftir þessa skoðun hafi síðara gagntilboð verið lagt til af hálfu hlutaðeigandi fasteignasala fyrir hönd seljanda í tölvupósti hinn 25. nóvember 2020 þar sem fram hafi komið að efni samningsins muni ekki hafa nein áhrif á stöðu væntanlegra kaupenda, auk þessa hafi komið skýrt fram í tölvupóstinum að með kaupum fylgi kvittanir og nótur fyrir innbúinu. Þau gögn hafi aldrei skilað sér og var ekkert í tölvupósti hlutaðeigandi fasteignasala sem gaf annað til kynna en að um væri að ræða viðtekna venju í viðskiptum með slíkar

fasteignir, þ.e.a.s. að kaupsamningur sé um fasteignina annars vegar og um innbúið hins vegar. Vísa kvartendur til þess að sú breyting sem átti sér stað frá fyrra gagntilboði og til þess síðara, þ.e.a.s. þar sem verðmæti innbús hafði verið ákvarðað kr. 3.000.000 og síðan kr. 5.000.000 hafi þau talið vera sökum þess að innbú væri meira virði en áætlað hafi verið í fyrra gagntilboði. Telja kvartendur þetta beinlínis blekkjandi gagnvart þeim enda hafi þetta verið til þess fallið að þau tryðu því að nauðsynlegt væri að hækka verðmat innbúsins um kr. 2.000.000 þar sem umfangið og virði þess væri meira.

Kvartendur mótmæla því harðlega að hafa verið upplýst um rafhitun neysluvatns, hitaveitu, gólfhita og pottinn fyrir kaupsamningsfund. Taka kvartendur fram að aðilar hafi verið boðaðir til kaupsamnings hinn 27. nóvember 2020 kl. 15:45. Áður en gengið hafi verið til fundarins hafi hlutaðeigandi fasteignasali farið fram á það við kvartendur að þeir millifærðu hluta af kaupsamningsgreiðslunni, kr. 15.000.000 áður en fundur hæfist. Hlutaðeigandi fasteignasali hafi ekki verið viðstaddur fundinn heldur einungis kvartendur, seljandi og eiginmaður hennar og [B] hrl. og lfs. sem hafi séð um skjalagerð fasteignaviðskiptanna. Taka kvartendur fram að þær teikningar af bústaðnum og lögnum í kringum hann sem [B] vísi til að eiginmaður seljanda hafi veitt á fundinum hafi verið rissteikningar á A4 blaði til að sýna kaupendum gróflega frárennislagnir frá hitaveitu í viðbyggingu hússins. Telja kvartendur það blað ekki standa undir þeirri lýsingu sem lýst er í andmælum hlutaðeigandi fasteignasala.

Taka kvartendur fram að það hafi vissulega komið fram á kaupsamningsfundi að kvartendur hafi ekki vitað af rafhitun neysluvatns. Næsta dag höfðu kvartendur samband við hlutaðeigandi fasteignasala sem hafði kynnt fasteignina fyrir þeim og samið söluyfirlit hennar og hann hafi þá ekki kannast við að rennandi heitt vatn væri rafkynnt í húsinu. Hann hafi þá sagt að leysa mætti úr málinu með afslætti kaupverðs við afsalsgerð. Ákváðu kvartendur að senda formlegt bréf til hlutaðeigandi fasteignasala um málið hinn sama dag þar sem þeim þótti hann taka þessu máli léttilega. á

Ítrekuðu kvartendur ennfremur að hlutaðeigandi fasteignasalar hafi ekki gert mikið til að leysa ágreining milli aðila og mótmæla þeirri fullyrðingu að hlutaðeigandi fasteignasala eða hlutaðeigandi fasteignasalar hafi átt mörg símtöl við aðila vegna málsins. Þá taka kvartendur fram að það sé ekki sannleikanum samkvæmt sem segir í andmælum hlutaðeigandi fasteignasala að kvartendum hafi ítrekað verið boðið að láta kaupin ganga til baka. Telja kvartendur að hið rétta sé að seljendur hafi ítrekað svikið loforð sín um að láta mæla lóðina og fá úr því skorið hvar lóðarmörk hennar raunverulega liggi. Hlutaðeigandi fasteignasala og fasteignasalar hafi hunsað ítrekaðar beiðnir kvartenda um að aðstoða þau og leysa úr málinu. Taka kvartendur fram að það hafi ekki verið fyrr en 26. mars 2021 sem lögmaður seljanda hafi svarað bréfi lögmanns kvartenda þar sem kom fram tillaga af hálfu seljanda um endurgreiðslu kaupverðsins og riftun á sölunni gegn því að fasteigninni yrði skilað í sama horfi og hún var við kaupin. Ekki hafi verið hægt að verða við því af hálfu kvartenda þar sem töluverðar úrbætur hafi þegar verið gerðar á eigninni innanhúss og að utan og ljóst að þau fjárútlát yrðu ekki bætt af hálfu seljanda.

Mótmæla kvartendur því að hlutaðeigandi fasteignasalar hafi lagt sig fram við að upplýsa kvartendur um þau atriði sem máli skipti að kæmu fram fyrir tilboðsgerð og kaup kvartenda á fasteigninni. Þá telja kvartendur að hlutaðeigandi fasteignasala og fasteignasalar hafi firrt sig

allri ábyrgð á því að vinna að hagsmunum kvartenda og virðist auk þess hafa verið í samstarfi og samskiptum við lögmann seljenda í málinu og telja kvartendur það vart geta talist annað en verulegir hagsmunaárekstrar.

Hinn 22. júní 2021 voru viðbótarathugasemdir kvartenda send hlutaðeigandi fasteignasölum til upplýsingar og/eða til frekari andmæla. Tók eftirlitsnefndin fram að aðild málsins hafi verið afmörkuð við [A] lfs. en fyrirvari hafi verið gerður um að aðild gæti tekið breytingum eftir því sem andmæli hlutaðeigandi fasteignasala og fyrirbyggjandi gögn gæfu tilefni til. Þá tók eftirlitsnefndin fram að af athugasemdum kvartenda frá 17. maí 2021 mætti ráða að [B], hrl. og lfs. hjá [F] fasteignasölu, hafi ásamt [A] lfs. annast milligöngu um sölu á hlutaðeigandi fasteign, m.a. séð um kaupsamningsgerð og teldi nefndin því rétt að aðild málsins næði einnig til [B] lfs. Frekari andmæli hlutaðeigandi fasteignasala bárust eftirlitsnefndinni hinn 3. ágúst 2021.

Samkvæmt andmælum hlutaðeigandi fasteignasala [B] lfs. tekur hann fram að hann hafi fyrst komið að málinu þegar samþykkt kauptilboð hafi legið fyrir. Hann hafi því ekki skoðað fasteignina, sýnt hana né komið að gerð söluyfirlits. Tekur hlutaðeigandi fasteignasali [B] fram að ekkert óeðlilegt hafi verið við gerð kaupsamningsins. Tekur hann fram að þar sem allmikið lausafé hafi verið selt með fasteigninni hafi verið gerðir tveir kaupsamningar, annar um lausaféð og hinn um fasteignina, að ósk endurskoðanda seljanda. Vísar hlutaðeigandi fasteignasali [B] til þess að þessi tilhögun sé í alla staði eðlileg vegna mismunandi skattalegrar meðferðar söluandvirðisins. Ekki hafi á neinn hátt hallað á kvartendur í samningnum og þau hafi verið sammála um skiptingu kaupverðsins.

Tekur hlutaðeigandi fasteignasali [B] fram að eftir að kvartendur hafi kvartað undan ágalla á eigninni hafi hann reynt sitt ýtrasta til að lesa úr ágreiningnum en án árangurs. Hann hafi átt í fjölmörgum tölvupóstsamskiptum við kvartendur, mjög mörg símtöl auk þess sem þau hafi komið nokkrum sinnum á skrifstofu [F] og rætt við hann. Þá hafi verið haldnir a.m.k. tveir fundir með kvartendum og seljanda án árangurs.

Tekur hlutaðeigandi fasteignasali [B] fram að í sáttferlinu hafi kvartendum verið boðinn afsláttur af kaupverði, kaupin gengju til baka þeim að tjónlausu og einnig hafi hlutaðeigandi fasteignasala boðist til að selja fyrir þau fasteignina þeim að kostnaðarlausu. Tekur hann enn fremur fram að gætt hafi verið hagsmuna beggja aðila í sáttferlinu og hann sjálfur hafi sérstaklega gætt þess að hallaði á hvorugan aðilann, né bera hagsmuni annars fyrir borð. Fullyrðingu kvartenda um að þau hafi ekki fengið neina ráðgjöf til að minnka skaða sinn veki undrun og þau hafi fengið til fullnustu þá ráðgjöf sem hann hafi getað best veitt. Tekur hlutaðeigandi fasteignasali [B] lfs. þá fram að kaupendur hafi neitað öllum sáttaboðum og staðið fast á kröfu sinni um afslátt að fjárhæð kr. 12.750.000 sem hefði verið afsláttur upp á rúm 41% af kaupverði sem seljendur hafi ekki getað fallist á. Telur hlutaðeigandi fasteignasali [B] lfs. að samskipti við lögmennt aðila, bæði lögmann seljanda og kvartenda, hafi verið fagleg og eðlileg, þau hafi eingöngu falist í því að senda þeim gögn málsins og fá upplýsingar um stöðu og framgang þess. Tekur hann þá fram að ekki sé um að ræða hagsmunatengsl milli hans og lögmanns seljanda þótt óhjákvæmilegt sé að þekkja fjölda starfandi lögmannna á Íslandi eftir 37 ára starf sem lögmaður, þ. á m. lögmann seljanda.

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

Hinn 28. október 2021 óskuðu kvartendur eftir upplýsingum um stöðu málsins hjá eftirlitsnefndinni. Fengu þau upplýsingar um stöðu málsins og um leið afrit af andmælum hlutaðeigandi fasteignasala frá 3. ágúst 2021. Hinn 3. nóvember 2021 móttók eftirlitsnefndin frekari athugasemdir frá kvartendum við fyrrgreindu andmælabréfi hlutaðeigandi fasteignasala. Á þessum tímapunkti hafði formlegri gagnaöflun í málinu verið lokið enda taldi nefndin nægar upplýsingar liggja fyrir til að unnt væri að taka málið til afgreiðslu. Í athugasemdum var að mestu að finna ítrekun á fyrri athugasemdum kvartenda og mótmæli gegn ósannindum og rangfærslum sem kvartendur töldu fram koma í andmælum hlutaðeigandi fasteignasala. Eftirlitsnefndin telur ekki efni til að tiltaka nánar hvað kom fram í þeim andmælum enda hafi að mestu verið um að ræða ítrekanir á fyrri athugasemdum auk þess sem gagnaöflun hafi formlega verið lokið af hálfu nefndarinnar.

D. Lagareglur.

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

Strax og fasteignasali fær eign til sölumeðferðar, eða honum er falið að ganga frá kauptilboði og/eða kaupsamningi um eign, sem ekki er til sölumeðferðar hjá öðrum fasteignasala og ekki hefur verið gert sölufirlit 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 sölufirliti 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. Samkvæmt c-lið 2. mgr. 11. gr. fsl. skal í sölufirliti auk almennrar lýsingar á fasteign m.a. koma fram upplýsingar um ástand eignarinnar 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 sölufirliti. 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 sölufirliti 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 skuli liðsinna báðum aðilum, seljanda og kaupanda, og gæta réttmætra hagsmuna þeirra. Hann skuli einnig gæta þess að aðila séu eigi settir ólögmætir, ósanngjarnir eða óeðlilegir kostir í samningum.

Í 1. mgr. 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 sölufirliti, kaupsamningi, afsali, veðbréfi og skuldabréfi, hver samið hafi. Skal nafn fasteignasala koma fram svo eigi verði um villst. Í 2. mgr. 16. gr. fsl. kemur fram að öll skjalagerð og samningsgerð skuli 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 kaupsamning. Í 3. mgr. 16. gr. fsl. segir enn fremur að fasteignasala beri 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 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.

Eftirlitsnefnd vekur athygli á að með gildistöku breytingalaga, nr. 19/2021, við lög um sölu fasteigna og skipa, nr. 70/2015, féllu úr gildi ákvæði 4. mgr. 19. gr. og 20. gr. laganna, um kvörtunarmál. Kvörtun þessi barst fyrir 1. september 2021 og verður í afgreidd í samræmi við ákvæði laga nr. 70/2015, eins og þau voru þegar kvörtun var lögð fram.

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 seljenda 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 kvörtun, fyrirbyggjandi gögn málsins og andmæli hlutaðeigandi fasteignasala. Líkt og rakið hefur verið lýtur ágreiningsefni málsins í fyrsta lagi að því að sölufirliti hafi innihaldið rangar upplýsingar um hitaveitu hússins. Kvörtun lýtur í öðru lagi að því að kynning hlutaðeigandi fasteignasala [A] á eigninni hafi verið blekkjandi m.t.t. vatnsþrýstings og húsgrunns á lóðinni. Í þriðja lagi snýr kvörtun að því að ekki hafi verið vandað til skjalagerðarinnar í tengslum við fasteignaviðskiptin og óeðlilega hafi verið staðið að samningsgerð, þ.m.t. af hálfu fasteignasalans [A] í tengslum við tilboðsgerðina og af hálfu fasteignasalanna [A] og [B] við kaupsamningsgerð. Í fjórða lagi lýtur kvörtun að því að hlutaðeigandi fasteignasala og fasteignasalar hafi ekki liðsinnt kvartendum nægilega vegna ágreinings sem upp hafi komið milli þeirra og seljanda, kvartendur hafi ítrekað haft samband við hlutaðeigandi fasteignasala en fátt hafi verið um svör eða lausnir í málinu.

Hvað varðar fyrsta þátt kvörtunar, sem snýr að sölufirliti fasteignarinnar, verður að líta til þeirra gagna sem fyrir liggja er varðar sölufirliti og upphitun fasteignarinnar. Hlutaðeigandi fasteignasali [A] lfs. er skráður skoðunarmaður fasteignarinnar samkvæmt sölufirliti hennar og er sölufirlitið því samið af honum. Í sölufirliti kemur fram að upphitun sé „Hitaveita/gólfhiti“. Þá kemur enn fremur fram í lýsingu eignarinnar að „Gólfhiti [sé] í húsinu“ og að heitur pottur fylgi fasteigninni. Samkvæmt kvartendum hafi hitaveita verið vandamál í a.m.k. áratug þar sem ekki sé nóg af heitu vatni og þrýstingur á vatni ekki nægjanlegur.

Í kvörtun kemur fram að kvartendur séu ósáttir við að engar upplýsingar hafi fram komið í sölufirliti um að seljendur hafi, sökum þessa vandamáls með hitaveitu, komið fyrir rafmagnsbúnaði í fasteigninni til að hita neysluvatn og heita pottinn. Segir einnig að þau hafi ekki vitað um rafkyndingu í húsinu áður en þau keyptu eignina og hefðu aldrei tekið ákvörðun um að kaupa húsið ef þau hefðu verið upplýst um rafkyndinguna og um vandamál með hitaveitu, þar sem forsenda þeirra fyrir kaupum var að það væri hitaveita til staðar og að húsið væri heilsárshús. Er vísað til þess oftár í fyrirbyggjandi gögnum að ekki kæmi til greina að kvartendur skoðuðu eða keyptu rafkynnt hús. Þó liggur fyrir samkvæmt fyrirbyggjandi gögnum að kvartendur héldu fast við kaupsamning og hófu, að þeirra sögn, varanlegar og óafturkræfar framkvæmdir á hinu keypta sem varð til þess að ekki var hægt að láta kaupin ganga til baka. Af því verður ráðið að kvartendur hafi ekki álitð upplýsingar um rafkyndingu á neysluvatni vera forsendubrest fyrir kaupunum.

Ljóst er að hitaveita og gólfhiti er til staðar í húsinu og var því ekki um rangar upplýsingar að ræða í sölufirliti. Aftur á móti var þess ekki getið í sölufirliti að allt neysluvatn í húsinu væri rafhitað, þ.m.t. heiti potturinn. Aðilum máls greinir á um hvort upplýsingarnar hafi legið fyrir áður eða eftir að kaupsamningur var undirritaður en í öllu falli verður að teljast upplýst að kvartendur voru fyrst upplýst um að neysluvatn í húsinu væri rafhitað meðan á kaupsamningsfundi stóð.

Samkvæmt 1. mgr. 11. gr. fsl. skal fasteignasali gæta þess vandlega að á sölufirliti komi fram öll grundvallaratriði um eiginleika og ástand eignarinnar sem, ásamt skoðun kaupanda á eign þegar við á, má ætla að geti verið grundvöllur ákvörðunar hans um hvort hann kaupir eignina

og hvaða verð hann er tilbúinn að greiða fyrir hana. Í athugasemdum við ákvæðið í frumvarpi til laganna kemur fram að markmið sölufirlits sé að upplýsa væntanlegan kaupanda um ástand eignar svo að hann geti ákveðið hvort fasteignin henti honum og svo hvaða verð hann er tilbúinn að greiða fyrir fasteignina. Tilgangur sölufirlits er því sá að væntanlegur kaupatilboðsgjafi hafi aðgang að öllum upplýsingum um fasteignina, þ.m.t. um eiginleika hennar og ástand, sbr. m.a. c-lið 1. mgr. 11. gr. fsl.

Að mati nefndarinnar varða upplýsingar um rafhitun á neysluvatni ástand og eiginleika eignar sem bar að tilgreina í sölufirliti og eftir atvikum tilgreina sérstaklega við skoðun eignar. Liggur fyrir að hlutaðeigandi fasteignasali upplýsti kvartendur ekki sérstaklega um þetta atriði, hvorki við skoðun fasteignar né áður en kvartendur undirrituðu kaupatilboð, heldur komu upplýsingarnar beint frá seljanda eignarinnar við undirritun kaupsamnings. Til samræmis við fyrrnefnda 11. gr. fsl. eiga upplýsingar um fasteign sem máli geta skipt fyrir væntanlega kaupendur að liggja fyrir áður en kaupatilboð er sett fram en ekki verða kaupendum fyrst kunnar á kaupsamningsfundi.

Til samræmis við framangreint er það niðurstaða eftirlitsnefndar að hlutaðeigandi fasteignsali, [A] lfs., hafi brotið gegn 1. mgr. 11. gr. fsl., sbr. og c-lið 2. mgr. 11. gr. fsl., þar sem tiltaka hefði þurft í sölufirliti fasteignarinnar með skýrari hætti um ástand og eiginleika fasteignarinnar m.t.t. rafhitun neysluvatns. Er það mat eftirlitsnefndar að skjalagerð hlutaðeigandi fasteignasalans hafi verið áfátt að þessu leyti og í andstöðu við lög nr. 70/2015. Eins og atvik eru í þessu máli telur nefndin þó sér ekki 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.

Hvað varðar annan þátt kvörtunar, sem snýr að því að kynning hlutaðeigandi fasteignasalans [A] á eigninni hafi verið blekkjandi m.t.t. vatnsþrýstings, hefur nefndin þegar ákvarðað að skortur á upplýsingum um rafhitun á neysluvatni hafi falið í sér brot gegn 11. gr. fsl. Að mati nefndarinnar þykir því ekki tilefni til að taka sérstaka afstöðu til þeirra upplýsinga sem hlutaðeigandi fasteignasali veitti um umræddan útbúnað við kynningu fasteignarinnar.

Annar þáttur kvörtunarinnar lýtur hins vegar að kynningu húsgrunns á lóðinni. Um húsgrunn á lóðinni segir í kvörtun að við skoðun á lóðinni sem húsið standi á hafi hlutaðeigandi fasteignasali bent sérstaklega á steypa plötu sem þar hafi verið og möguleika kvartenda á að byggja þar gestahús. Samkvæmt andmælum hlutaðeigandi fasteignasalans [A] lfs. hafði seljandi ákveðið fyrir einhverjum árum síðan að byggja geymsluskúr á lóðinni. Hún hafi því látið steypa litla plötu undir skúrinn, hins vegar hafi komið í ljós að platan væri of nálægt lóðarmörkum til að byggingarleyfi fengist fyrir geymslunni og því hafi hún verið byggð annars staðar. Seljandi hafi ekki komið því í verk að fjarlægja plötuna og því væri hún enn til staðar. Þá segir ennfremur: „*Þessarar litlu steinplötu er ekki getið í sölufirliti, enda var hún bæði gagnslaus og verðlaus. Þá er þessi plata ekki sérgreind í FRM og því ekki á neinu „byggingarstigi“.*“ Upplýsingar um landið, landstærð og lóðarmörk voru fengnar úr gagnagrunni FMR og þinglýstum skjölum.“ Þá kemur einnig fram: „*Alrangt er að hann [innsk. [A] lfs.] hafi bent á steinplötuna og sagt að þar væri unnt að reisa gestahús.*“ Samkvæmt viðbótarathugasemdum kvartenda er þessari fullyrðingu harðlega mótmælt en þar kemur fram: „*Hann [innsk. [A] lfs.]*

kynnti kosti og eiginleika eignarinnar, en ekki var upplýst um neina vankanta eða galla í tengslum við eignina. Við sölusýninguna var umrædd „lítil plata“ ekki undanskilin enda er um að ræða 25 fm einangraða og steypa gólfplötu með aðliggjandi lögnum sem er áberandi á lóð eignarinnar.“ [...] „[A] [innsk. [A] lfs.] viðraði þá möguleika sem 25 fm steyppt plata gæfi væntanlegum kaupendum. Þessi kynning [A] jók eðlilega á kaupvilja [E]/[D] [innsk. kvartenda] á fasteigninni.“

Með vísan til framangreinds er ljóst að hlutaðeigandi fasteignasali [A] lfs. og kvartendur greinir á um málsatvik og þær upplýsingar sem veittar hafi verið munnlega við kynningu á eigninni. Engar upplýsingar hafi verið að finna í opinberum gögnum um húsgrunninn/steyptu plötuna og því hafi ekki verið á hana minnst í sölufirliti eða öðrum gögnum. Eftirlitsnefnd telur, líkt og atvikum er háttað í máli þessu, ekki tækt gegn andmælum hlutaðeigandi fasteignasala að leggja mat á það hvort hlutaðeigandi fasteignasali [A] lfs. hafi brotið gegn starfsskyldum sínum að þessu leyti við kynningu á fasteigninni. Verður þá ekki annað ráðið en að hlutaðeigandi fasteignasali hafi aflað fullnægjandi gagna við gerð sölufirlits og með því fullnægt upplýsingaskyldu sinni eftir bestu vitund og í samræmi við ákvæði laga nr. 70/2015.

Þriðji þáttur kvörtunar lýtur að því að ekki hafi verið vandað til skjalagerðarinnar í tengslum við fasteignaviðskiptin og að óeðlilega hafi verið staðið að samningsgerð, þ.m.t. af hálfu hlutaðeigandi fasteignasalans [A] lfs. í tengslum við tilboðsgerðina og af hálfu hlutaðeigandi fasteignasalanna [A] lfs. og [B] lfs. við kaupsamningsgerðina. Um tilboðsgerðina segir í kvörtun að uppsett verð hafi verið kr. 34.900.000, kvartendur hafi gert tilboð upp á kr. 30.000.000 en fengu gagntilboð upp á kr. 31.500.000. Kvartendur hafi því næst haft samband við hlutaðeigandi fasteignasala [A] lfs. og tjáð honum að þau hygðust gera gagntilboð upp á kr. 31.000.000. Hlutaðeigandi fasteignasali hafi því næst sent þeim tölvupóst með breyttu fyrirkomulagi þannig að kaupsamningur um eignina yrði upp á kr. 26.000.000 en annar samingur yrði gerður um innbú og annan búnað upp á kr. 5.000.000. Taka kvartendur einnig fram að í tilboðunum komi fram að þinglýst skjal sé lóðarleigusamningur en lóðin sé hins vegar eignarlóð. Kaupsamningur hafi því ekki verið í samræmi við síðasta tilboð kvartenda hvað þetta varðar þar sem kom fram að um eignarlóð væri að ræða. Með vísan til þessa telja kvartendur að ekki hafi verið vandað til skjalagerðarinnar. Þá kemur ennfremur fram að kaupsamningur um innbú hafi hljóðað upp á innbú að verðmæti kr. 5.000.000 og seljandi hafi átt að láta kvartendur hafa lista og kvittanir yfir innbú og búnað sem honum fylgir. Þessi gögn hafi aldrei borist og við afhendingu hafi komið í ljós að seljandi hafi tekið mun meira en persónulega muni. Þá telja kvartendur að verðmæti innbús miðað við ástand þess nái ekki hálfri milljón.

Samkvæmt andmælum hlutaðeigandi fasteignasala hafði hvorki fasteignasalan né hlutaðeigandi fasteignasali [A] lfs. frumkvæði að fyrirkomulagi á skiptingu kaupverðs né átt nokkurn þátt í því að verðmeta innbúið. Þá kemur fram að það sé rangt að um það hafi verið rætt á kaupsamningsfundi að seljandi myndi afhenda kvartendum kvittanir frá því hún keypti innbúið.

Samkvæmt gagntilboði seljanda dags. 24. nóvember 2020 sem hljóðaði upp á kr. 31.500.000 skyldi greiðslutilhögun vera á þann veg að kr. 27.500.000 yrðu greiddar með peningum við kaupsamning að viðbættum kostnaði við kaupin, kr. 3.000.000 yrðu greiddar við kaupsamning fyrir innbú og að lokum yrðu kr. 1.000.000 greiddar við afsal einum mánuði eftir afhendingu.

Höfðu kvartendur samband við hlutaðeigandi fasteignasala símleiðis 25. nóvember 2020 þar sem þau tjáðu honum að þau væru reiðubúin til að greiða kr. 31.000.000 fyrir fasteignina með fyrirvara um frekari skoðun og var það samþykkt munnlega. Fór þá annar seljanda og skoðaði eignina sama dag. Samkvæmt fyrirbyggjandi gögnum sendi hlutaðeigandi fasteignasali [A] lfs. kvartendum tölvupóst hinn 25. nóvember 2020 þar sem segir:

„Ég var beðin um að spyrja ykkur hvort þetta mætti vera svona uppsett..

Tilboð/kaupsamningur.

25m kr við kaupsamning

1m við afsal

Samtals 26m

5m innbú ásamt öðrum búnaði væri með hliðarsamning.

Heildargreiðsla 31m kr.

Þá er hún [innsk. seljandi] að greiða skatt af 26m sem verður þinglýst og er svo með kvittanir og nótur fyrir innbúinu sem þið kaupði sér. (lausafé)

Þetta hefur engin áhrif á ykkur þetta er skattalegs eðlis hjá henni og gert að ósk endurskoðandann hennar. “

Samþykktu kvartendur þessa tilhögun en samkvæmt viðbótarathugasemdum kvartenda telja þau að framangreindur tölvupóstur hlutaðeigandi fasteignasala hafi verið beinlínis blekkjandi og innihald hans til þess fallið að þau tryðu því að nauðsynlegt væri að breyta verðmati innbús og búnaðar úr kr. 3.000.000 í kr. 5.000.000 þar sem umfang þess sem aukalega fylgdi væri meira virði en áætlað hafi verið í gagnatilboði.

Eftirlitsnefndin telur framangreinda tilhögun á samningsgerð, þ.e.a.s. að tveir kaupsamningar séu gerðir, annars vegar um fasteignina og hins vegar um innbú hennar (lausafé), almennt ekki óeðlilega í sjálfu sér. Þó telur eftirlitsnefndin, í ljósi þess að fram kemur í söluýfirliti að innbú fasteignar fylgi með henni, að réttara hefði verið gagnvart væntanlegum kaupendum að auglýsa fasteignina með þeim hætti að fasteignin annars vegar og innbú hennar hins vegar yrðu seld í sitthvoru lagi, þ.e.a.s. að innbú yrði selt með sérsamningi. Hins vegar er ljóst af fyrirbyggjandi gögnum að sú tilhögun á samningsgerðinni hafi í reynd komið upp þegar líða tók á tilboðsferlið og samkvæmt gögnum er sú tilhögun komin frá endurskoðanda seljanda. Er það mat eftirlitsnefndarinnar, eins og atvikum var háttað í máli þessu, að hlutaðeigandi fasteignasali hafi ekki brotið gegn starfsskyldum sínum eins og þær eru skilgreindar í lögum að því er varðar þennan þátt kvörtunar. Hvað varðar ranga tilgreiningu í tilboði um lóðarleigusamning fasteignar tekur eftirlitsnefndin fram að samkvæmt söluýfirliti er fasteignin tilgreind sem eignarlóð auk þess sem þessar upplýsingar voru leiðréttar í kaupsamningi um fasteignina. Er það mat eftirlitsnefndarinnar að þótt rangar upplýsingar hafi verið tilgreindar í tilboði hafi það ekki komið að sök þar sem það hafi verið leiðrétt í kaupsamningi fasteignarinnar.

Hvað varðar kaupsamning um innbú telur eftirlitsnefnd að eðlilegt hefði verið að taka saman verðmæti eignar fasteignar og innbús í söluýfirliti og kaupsamningi. Bendir eftirlitsnefndin þó á að samkvæmt 4. mgr. 19. gr. fsl. skal eftirlitsnefnd fasteignasala 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. Með vísan til framangreinds telur eftirlitsnefndin það ekki falla undir verksvið nefndarinnar að leysa úr ágreiningi er varðar kaupsamning um lausafé fasteignarinnar jafnvel þótt sá samningur hafi verið gerður í tengslum við fasteignakaup þeirra. Telur eftirlitsnefndin hins vegar að ágreiningur um slíkan samning kunni fremur að falla undir gildissvið kærunefndar vöru- og þjónustukaupa. Verður því þeim hluta kvörtunar er lítur að kaupsamningi um lausafé hennar (innbú), vísað frá nefndinni enda falli úrlausn þess ekki undir verksvið nefndarinnar.

Fjórði þáttur kvörtunar lýtur að því að hlutaðeigandi fasteignasala og fasteignasalar hafi ekki liðsinnt kvartendum nægilega vegna ágreinings sem upp hafi komið milli þeirra og seljanda. Kvartendur hafi ítrekað haft samband við hlutaðeigandi fasteignasala en fátt hafi verið um svör eða lausnir í málinu. Fram kemur í andmælum hlutaðeigandi fasteignasala að mikið hafi verið gert til að reyna að leysa ágreining á milli kvartenda og seljanda út af ágreiningnum. Fjölmörg símtöl og tölvupóstar hafi farið á milli fasteignasölunnar og aðila, eins hafi verið haldnir fundir með aðilum saman en án árangurs. Þá hafi kvartendum verið boðið að láta kaupin ganga til baka og fá að fullu endurgreitt kaupverðið en þau hafi ekki viljað það. Þar að auki hafi hlutaðeigandi fasteignasala boðist til að selja fyrir kvartendur fasteignina þeim að kostnaðarlausu. Kvartendur hafi sett fram bótakröfu á hendur seljanda að fjárhæð kr. 12.750.000 en seljandi hafi ekki viljað fallast á það en boðið að afsalsgreiðsla að fjárhæð kr. 1.000.000.

Samkvæmt viðbótarathugasemdum kvartenda kemur fram að lögmaður seljanda hafi komið með tillögu um að endurgreiða kaupverð og riftun á sölunni gegn því að fasteigninni yrði skilað í sama horfi og eignin hafi verið við kaupin. Það hafi hins vegar ekki verið hægt þar sem töluverðar úrbætur hafi þá þegar verið gerðar á eigninni innanhúss og utan og ljóst að þau fjárútlát yrðu ekki bætt af hálfu seljanda. Þá mótmæla kvartendur fullyrðingum hlutaðeigandi fasteignasala um að fjölmörg símtöl og tölvupóstar hafi farið milli fasteignasölunnar og aðila eða haldnir hafi verið fundir.

Af gögnum málsins má ráða að hlutaðeigandi fasteignasalar hafi miðlað upplýsingum milli kvartenda og seljanda um ágreiningsmál, t.a.m. með áframsendingu tölvupósta milli kvartenda og seljanda, hlutaðeigandi fasteignasalar hafi reynt að miðla málum eins og mögulegt var, þ.m.t. með því að halda fund á skrifstofu fasteignasölunnar 12. janúar 2021 um deilumál milli aðila. Með vísan til alls framangreinds og fyrirliggjandi gagna í málinu er það mat eftirlitsnefndarinnar að hvorki hlutaðeigandi fasteignasalar [A] lfs. og [B] lfs. né aðrir starfsmenn fasteignasölunnar hafi gerst brotlegir gegn starfsskyldum sínum er varðar þennan þátt kvörtunar. Tekur eftirlitsnefndin fram að þótt hlutverk fasteignasala sé að gæta hagsmuna bæði kaupenda og seljenda og miðla málum ef ágreiningur kemur upp milli aðila, þá er það ekki hlutverk fasteignasala að koma fram með lausnir í deilum milli kaupenda og seljenda. Telur eftirlitsnefndin ekki tilefni til að aðhafast hvað þennan þátt kvörtunar varðar.

Í ljósi þess að það er afstaða eftirlitsnefndar að fallast á kröfur kvartenda að hluta, 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.

Eftirlitsnefndin tekur fram að skoðun eftirlitsnefndar er bundin við störf fasteignasala og leysir því ekki úr ágreiningi sem kann að vera milli kaupenda og seljenda fasteigna en samkvæmt 3. mgr. 12. gr. reglugerðar nr. 931/2016 fellur það utan valdsviðs eftirlitsnefndar að taka afstöðu til einkaréttarlegs ágreinings milli kaupenda og seljenda.

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.,
formaður nefndar.

Sandra Mjöll Markúsdóttir, lögfr.,
starfsmaður nefndar.