

Reykjavík, 10. mars 2022

Efni: Afgreiðsla eftirlitsnefndar í tengslum við sölu á fasteign að [X] (mál nr. K-004-21).

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 kvartandi og hlutaðeigandi fasteignasali sem eiga aðild að kvörtunarmáli þessu. Í þessu tilviki eru það [B], kvartandi, og [A] lfs. hjá fasteignasölunni [C].

B. Málsmeðferð eftirlitsnefndar og gagnaöflun

Eftirlitsnefnd fasteignasala móttók kvörtun frá [B] (hér eftir nefnd „kvartandi“) hinn 28. apríl 2021 og var málinu gefið númerið K-004-21 í málaskrá nefndarinnar. Kvartandi er kaupandi fasteignarinnar.

Kvörtunin lýtur að starfsháttum fasteignasala á Fasteignasölunni [C] við milligöngu um sölu á [X], fastanr. [...], [...], [...]. [X] samanstanda af þremur fasteignum, íbúðarhúsnæði, starfsmannahúsi og gróðurhúsi, og keypti kvartandi allar þrjár fasteignirnar. Þá stóð upphaflega til að seljandi myndi selja kvartanda einkahlutafélagið utan um rekstur garðyrkjustöðvarinnar en frá því var fallið á síðari stigum. Málið snýr þannig öðrum þræði um kaup á fyrirtæki sem heyrir ekki undir valdsvið nefndarinnar, sbr. gildissvið laga nr. 70/2015. Einskorðast því úrlausn málsins við ágreiningsefnið að því marki sem það kann að fjalla um fasteignakaup en ekki kaup á fyrirtæki.

Meðfylgjandi kvörtun var greiðslukvittun, dags. 28. apríl 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. Önnur gögn voru ekki meðfylgjandi kvörtun.

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

Kvartandi í máli þessu er tilgreindur kaupandi hlutaðeigandi fasteignar. Í kvörtun kemur fram að kvartandi telji að starfsmaður hlutaðeigandi fasteignasölu hafi valdið kvartanda tjóni með háttsemi sinni við milligöngu um sölu á fasteigninni. Nánar tiltekið hafi hlutaðeigandi fasteignasali ekki gætt hagsmuna kvartanda við kaup á fasteigninni og ekki liðsinnt kvartanda þegar seljandi hafi hætt við að greiða umsamdar tekjur yfir 12 mánaða tímabil til kvartanda. Þá

hafi kvartandi þurft að greiða hærri greiðslur en hún hafði ráðgert til viðbótar við útborgun vegna kaupanna.

Hinn 1. júní 2021 móttók eftirlitsnefndin andmæli hlutaðeigandi fasteignasala. Meðfylgjandi andmælunum var afrit af helstu skjalagerð vegna kaupanna, þ.e.a.s. söluumboð seljenda, upphaflegt sölufirlit, útr. 2. júlí 2020, undirritað kauptilboð, dags. 6. október 2020, þjónustusamningur, dags. 6. október 2020, fasteignayfirlit, undirritaður kaupsamningur að gróðurhúsi, dags. 30. desember 2020, undirritaður kaupsamningur að íbúðarhúsnæði, dags. 30. desember 2020, undirritaður kaupsamningur að starfsmannahúsi, dags. 30. desember 2020, sölufirlit gróðurhúss, útr. 30. desember 2020, sölufirlit íbúðarhúss, útr. 11. desember 2020, sölufirlit starfsmannahúss, útr. 11. desember 2020, óundirritað lögskilauppgjör, dags. 18. mars 2021, yfirlýsing kvartanda skv. 10. gr. a jarðalaga nr. 81/2001, yfirlit yfir áætlaðan kostnað kaupanda, tölvupóstsamskipti, greiðslukvittanir og önnur gögn.

Andmæli hlutaðeigandi fasteignasala voru send kvartanda hinn 21. júní 2021 til upplýsingar og/eða eftir atvikum frekari athugasemda. Nefndinni bárust frekari athugasemdir frá kvartanda hinn 29. júní og 9. júlí 2021. Athugasemdir kvartanda voru sendar hlutaðeigandi fasteignasala til upplýsingar og/eða eftir atvikum frekari athugasemda. Hinn 3. september 2021 bárust frekari upplýsingar frá hlutaðeigandi fasteignasala. Við nánari skoðun virtist sem upplýsingarnar vörðuðu annað og ótengt mál hjá fasteignasölnunni og óskaði nefndin því eftir skýringum frá hlutaðeigandi fasteignasala. Hinn 7. desember 2021 upplýsti hlutaðeigandi fasteignasali um að upplýsingar frá 3. september sl. vörðuðu ekki umrætt mál. Lítur því nefndin svo á að frekari athugasemdir frá hlutaðeigandi fasteignasala hafi ekki borist.

Að lokinni yfirferð fyrirbyggjandi 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, fyrirbyggjandi andmælum, og öðrum gögnum málsins, eru málavextir þeir að kvartandi keypti fasteignir að [X], með kaupsamningi, dags. 30. desember 2020, fyrir milligöngu fasteignasölnunnar [C]. [A] lfs. hafði milligöngu um söluna.

Í kvörtun kemur fram að hlutaðeigandi fasteignasali hafi ekki verið heiðarlegur að mati kvartanda um greiðslur sem greiða þurfti til viðbótar við útborgun. Hlutaðeigandi fasteignasali hafa einungis gætt hagsmuna seljanda en ekki kvartanda. Þá hafi seljandi sagt kvartanda að kvartandi og maki hennar myndu fá mánaðarlegar greiðslur, í lok hvers mánaðar, næstu 12 mánuði. Í kjölfarið hafi kvartandi útbúið viðskiptaáætlun með tilliti til greiðslnanna en þremur dögum fyrir lok janúarmánaðar 2021 hafi kvartandi og maki hennar fengið upplýsingar um að engin greiðsla myndi berast frá seljanda. Þau hafi þá leitað til hlutaðeigandi fasteignasala sem var sammála þeim um að seljandi hefði gefið upplýsingar um greiðslur yfir 12 mánaða tímabil.

Í kvörtun kemur fram að fasteignasalinn og seljendur séu góðkunningjar og eftir að hlutaðeigandi fasteignasali hafi talað við seljanda hafi hlutaðeigandi fasteignasali skyndilega tekið afstöðu með seljanda. Sagði hann greiðslurnar ekki hafa verið umsamdar. Hafi

hlutaðeigandi fasteignasali haft í hótunum um að ef hún héldi fast við umræddar greiðslur yrði líf hennar erfitt.

Þá kemur fram í kvörtun að með eigninni hafi seljandi selt kvartanda og maka hennar fyrirtæki ásamt kennitölu fyrirtækisins. Við undirritun kaupsamnings hafi þó salan á fyrirtækinu verið tekin út og hlutaðeigandi fasteignasali ekki aðstoðað þau hvað það varðar heldur tekið afstöðu með seljanda. Hlutaðeigandi fasteignasali hafi verið meðvitaður um að salan á fyrirtækinu gæti ekki gengið í gegn en hjálpað seljendum að hylma yfir þeirri stöðu fram að sölu eignarinnar.

Að mati kvartanda var mikilvægum upplýsingum sífellt ekki komið áleiðis til hennar af hálfu hlutaðeigandi fasteignasala. Hún og maki hennar hafi tvisvar komið á fundi á hlutaðeigandi fasteignasölu með seljendum til þess að undirrita pappíra og fjárhæðin sem þau áttu að greiða í hvort skiptið hafi komið þeim í opna skjöldu. Hlutaðeigandi fasteignasali hafi ekki veitt þeim upplýsingar með munnlegum hætti heldur skilið upplýsingar/gögn eftir í viðhengi án þess að upplýsa sérstaklega um það. Kveðst kvartandi ekki opna viðhengi nema að vera upplýst um að viðhengi sé til staðar. Hún hafi því mætt óundirbúin á fundina og verið skömmuð fyrir það sem hafi verið niðurlægjandi. Hlutaðeigandi fasteignasali hafi einungis gætt hagsmuna seljanda.

Þá kemur fram í kvörtun að kvartandi hafi ekki fengið hinar umsömdu tekjur frá seljanda og hafi þurft að fjárfesta í nýrri kennitölu. Hafi þetta verið reiðarslag fyrir viðskiptaáætlun þeirra. Að auki hafi hlutaðeigandi fasteignasali gengið á eftir kvartanda og maka hennar vegna lokagreiðslu að fjárhæð 1.000.000 kr. sem ætti eftir að greiða en kvartandi kveðst ætla að nota peninginn gegn seljandanum.

Í andmælum hlutaðeigandi fasteignasala kemur fram að hinn 24. júní 2020 hafi hann farið til seljenda á [X], að þeirra beiðni, til að skoða garðyrkjustöð þeirra. Við það tækifæri hafi seljendur undirritað tvö söluumboð, annars vegar vegna sölu á íbúðarhúsi þeirra, sem var á nafni annars seljandans, og starfsmannahúsi á nafni þeirra beggja og hins vegar vegna gróðurhúsa sem voru á nafni félags í eigu seljenda. Hlutaðeigandi fasteignasali hafi ákveðið að kynna garðyrkjustöð seljenda sem eina heild, þrátt fyrir mismunandi eignarhald, enda stóð til að selja hana sem heild. Í kjölfarið hafi hann samið sölufirlit og auglýst eignina.

Í andmælum kemur fram að upphaflega hafi ekki komið til tals meðal seljenda að selja félag þeirra. Það hafi þó breyst þegar kvartandi og maki hennar komu 1. október 2020 að skoða eignina ásamt manni sem þau kynntu sem vin sinn og ráðgjafa. Hafi þau skoðað eignina vel og spurt hvort möguleiki væri að fá að kaupa félagið líka. Hafi seljandi sagt það koma til greina.

Hlutaðeigandi fasteignasali segir kvartendur hafa svo gert kauptilboð í eignina hinn 6. október 2020 sem gerði ráð fyrir að félagið fylgdi kaupunum. Hann hafi í kjölfarið stillt upp kauptilboði og sent þeim til yfirlestrar ásamt yfirliti yfir kostnað kaupanda, þjónustusamningi og hinu upphaflega sölufirliti. Þá hafi hann einnig verið í símasambandi við maka kvartanda og hafi m.a. útskýrt vel fyrirkomulag greiðslna fyrir eignina og kostnað kaupanda. Að mati hlutaðeigandi fasteignasala hafi maki kvartanda skilið allt saman til hlítar og upplýst fasteignasalann um að hann ætti sjóð erlendis sem hann hygðist nota til að greiða kaupsamningsgreiðsluna en að það gæti tekið einhvern tíma að sækja peninginn.

Í andmælum sínum viðurkennir hlutaðeigandi fasteignasali að fyrsti útreikningur á kostnaði kaupanda hafi verið töluvert lægri en hann átti að vera eða um 300.000 kr. lægri. Sé skýringin sú að hann hafi gert ráð fyrir að kvartandi myndi greiða 0,4% stimpilgjald af öllum kaupunum en ekki einungis íbúðarhúsinu, eins og rétt hefði verið. Þá hafi þinglýsingar orðið talsvert fleiri en hann hafði ráðgert. Í andmælunum kemur fram að hlutaðeigandi fasteignasali hafi þó útskýrt vandlega að um áætlun væri að ræða sem gæti breyst og útskýrði að hann hefði t.d. ekki upplýsingar um lántökugjöld hjá lánastofnun kaupanda. Hafi maki kvartanda meðtekið upplýsingarnar og sagst skilja. Kemur fram að öll samskipti hlutaðeigandi fasteignasala við kaupendur í ferlinu hafi einungis verið við maka kvartanda.

Í andmælunum segir að hlutaðeigandi fasteignasali hafi móttengið undirrituð skjöl frá kvartanda og maka hennar, þó ekki söluþyrftir, og seljendur hafi svo samþykkt tilboð kaupanda með undirritun sinni 7. október 2020. Meðan á fjármögnunarferli kvartanda stóð hafi seljandi haft samband við hlutaðeigandi fasteignasala og tjáð honum að samkvæmt ráðleggingum bókara hans ætlaði hann ekki að selja félagið þar sem það skuldaði eigendum sínum og því hvorki ráðlagt né réttlátt að þeirra mati að selja það. Þetta hafi hlutaðeigandi fasteignasali tilkynnt kaupendum símléiðis og áréttað með tölvupósti 27. október 2020 þegar hann sendi tilkynningu um að seljandi veitti þeim 28 daga viðbótarfrest vegna fjármögnunar þar sem fyrri frestur dugði ekki til. Í svarpósti frá maka seljanda hafi þau tekið fram að það væri í lagi og vísar hlutaðeigandi fasteignasali þannig ummælum kvartanda á bug um að hann hafi ekki upplýst þau um að félagið yrði ekki selt.

Hvað varðar tekjur frá rekstrinum kemur fram í andmælum hlutaðeigandi fasteignasala að kvartandi hafi spurt við fyrstu skoðun hússins hvenær tekjur myndu berast og hafi seljandi svarað „in the end of the month“, en hikað og í framhaldinu bætt við „next month“. Kvartandi hafi greinilega ekki meðtekið hið síðarnefnda og gert ráð fyrir að fá tekjur í lok mánaðarins. Þegar kvartandi hafi svo spurt hlutaðeigandi fasteignasala eftir afhendingu, sem samkvæmt kaupsamningi fór fram 30. desember 2020, hvernig hann hefði skilið fyrirkomulag greiðslnanna hafi hlutaðeigandi fasteignasali bara munað að þær yrðu greiddar í lok mánaðar. Hafi hann svo síðar séð að það stæðist ekki þar sem afurðir stöðvarinnar væru sóttar til þeirra vikulega og hafi þá leiðrétt það við maka kvartanda sem hafi verið verulega svekkur. Hlutaðeigandi fasteignasali vísar þó til þess að maki kvartanda hafi fengið bókhald félagsins sent og hafði aðgang að bókar félagsins og hefði því getað aflað þessara upplýsinga og sannreynt þegar unnið var að rekstraráætlunum þeirra. Þá kannist hlutaðeigandi fasteignasali ekki við að hafa rætt við maka kvartanda um að þau fengju 12 mánaða tekjur fyrsta árið og vísar alfarið á bug að hann hafi haft í hótunum við kaupendur.

Í andmælunum vísar hlutaðeigandi fasteignasali til tölvupósts frá 28. desember 2020, tveimur dögum fyrir kaupsamning, þar sem hann boðaði kaupendur á kaupsamningsfund 30. desember 2020 og tiltekur í póstinum að upplýsingar um þá upphæð sem þeim væri gert að greiða fylgdi í viðhengi. Sé því þannig rangt að þau hafi ekki verið látin vita um fjárhæð kaupsamningsgreiðslunnar. Þá hafi kaupendur millifært pening 30. desember 2020, áður en kaupsamningsfundurinn hófst, sem rann til sýslumanns og fasteignasölunnar, en samt sem áður þóst koma af fjöllum þegar minnst var á kaupsamningsgreiðsluna sjálfa þegar fundurinn var hafinn. Hafi maki kvartanda þá upplýst um að peningar sem þau hygðust greiða

kaupsamningsgreiðsluna með væru fastir í sjóði erlendis. Á þeirri stundu hafi hlutaðeigandi fasteignasala og seljendur rekist í rogastans en hafnar því að kaupendur hafi verið lítilsvirtir. Náðst hafi sátt um að undirrita kaupsamning en að kaupsamningsgreiðsla yrði greidd skömmu síðar þegar peningurinn erlendis myndi losna.

Hinn 17. janúar 2021 hafi maki kvartanda sent hlutaðeigandi fasteignasala tölvupóst og upplýst um að peningarnir væru komnir og að hann gæti millifært þá daginn eftir. Einnig hafi hann beðist afsökunar á töfunum. Greiðslan hafi þó ekki borist fyrr en 21. janúar 2021 þegar kvartandi millifærði kaupsamningsgreiðsluna og lántökukostnaðinn á fjárvörslureikning fasteignasölnunnar. Hafi greiðslan verið greidd áfram til seljanda þann sama dag.

Að lokum kemur fram í andmælum hlutaðeigandi fasteignasala að afsalsfundur hafi verið boðaður bæði símleiðis og í tölvupósti. Tafir hafi orðið á hjá banka og sýslumanni að aflýsa áhvílandi lánum en maki kvartanda hafi pressað á hlutaðeigandi fasteignasala að klára afsalið. Hlutaðeigandi fasteignasali hafi útskýrt fyrir honum að með því að bíða eftir afgreiðslu bankans og sýslumanns væri verið að passa upp á hagsmuni kaupenda. Hann hafi þó bent á að þetta væri komið í öruggan farveg og því aðeins kaupenda að segja til hvenær afsal færi fram. Jafnframt hafi hann tekið fram í tölvupósti 16. mars 2021 að hann myndi senda upplýsinga um afsalsgreiðsluna sem hann hafi gert degi síðar og tekið þar sérstaklega fram að opna þyrfti skjalið til að sjá kostnaðinn. Maki kvartanda hafi svo hringt í hlutaðeigandi fasteignasala og staðfest mætingu á afsalsfund 18. mars 2021. Þegar komið hafi að því að greiða afsalsgreiðsluna á fundinum hafi kaupendur aftur þótt koma af fjöllum og maki kvartanda snögggreiðst. Hafi starfsmaður fasteignasölnunnar aftur stungið upp á að undirrita pappírana en greiða greiðsluna síðar en við því hafi seljandi brugðist illa og ekki viljað það. Kvartandi hafi þó undirrað allt en ekki greitt síðustu greiðsluna. Hlutaðeigandi fasteignasali hafi nokkrum sinnum hringt í kaupendur, að áeggjan seljanda, og hvatt þau til þess að greiða lokagreiðsluna til seljenda en kaupendur sagst ekki eiga fyrir greiðslunni. Hafi kaupendur nú sagst ætla í mál við seljendur vegna ágreiningsins um tekjustreymið.

Viðbótarupplýsingar bárust frá kvartanda þar sem fram kemur að starfsmenn tryggingarfélags hafi komið til að skoða fasteignina vegna lausra gólfjala og uppgötvað mikla myglu þar undir. Kvartandi hafi sett sig í samband við hlutaðeigandi fasteignasala og seljanda en fengið þær upplýsingar að þetta væri ekki vandamál. Þá hafi hún og maki hennar komist að því að seljendur hafi reynt að selja eignina í mörg ár og áhugasamir fengið ítarlegri upplýsingar um eignina sem hafi orðið til þess að viðkomandi aðilar hafi hætt við. Að því leyti staðfesti það að hlutaðeigandi fasteignasali og seljendur hafi verið í vondri trú og viðhaft sviksamlega háttsemi til þess að selja eignina.

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. Í 4. mgr. 19. gr. fsl. kom fram 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. 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 því afgreidd í samræmi við ákvæði laga nr. 70/2015, eins og þau voru þegar kvörtun var lögð fram.

Í 1. mgr. 20. gr. fsl. sagði að eftirlitsnefnd fasteignasala skyldi láta í ljós álit á því hvort fasteignasali hafi átt rétt til þóknunar í því tilviki sem um ræðir og hver fjárhæð hennar skyldi vera. Nefndin skyldi einnig, þegar þess væri óskað, láta í ljós álit á því hvort sá er kvartaði hefði orðið fyrir tjóni vegna starfa fasteignasala, eða þeirra er starfa á hans vegum, hver fjárhæð tjónsins er, ef unnt væri, 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 kaupenda 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.

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 lögum.

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

Í 15. gr. fsl. kemur fram að fasteignasali skuli gæta hagsmuna kaupanda og seljanda. Fasteignasali skal í hvívetna leysa af hendi störf sín svo sem góðar viðskiptavenjur og siðareglur bjóða. Hann skal liðsinna báðum aðilum, seljanda og kaupanda, og gæta réttmætra hagsmuna

þeirra. Hann skal einnig gæta þess að aðila séu eigi settir ólögmætir, ósanngjarnir eða óeðlilegir kostir í samningum. Samkvæmt 1. málsl. 2. mgr. 16. gr. fsl. skal öll skjalagerð og samningsgerð vönduð og svo úr garði gerð að hagsmunir beggja aðila séu tryggðir og réttarstaða hvors um sig sé glögg.

E. Niðurstaða og álit eftirlitsnefndar

Eftirlitsnefnd hefur yfirfarið kvörtun, fyrirbyggjandi gögn málsins og andmæli hlutaðeigandi fasteignasala. Eins og kvörtun er úr garði gerð og með hliðsjón af fyrirbyggjandi gögnum lýtur umkvörtunarefni málsins annars vegar að því að hlutaðeigandi fasteignasali hafi ekki gætt hagsmuna kvartanda og maka hennar við kaup þeirra á [X] og ekki veitt kaupendum nauðsynlegar upplýsingar. Hins vegar lýtur kvörtunin að göllum sem komið hafi í ljós eftir afhendingu og upplýsingaskyldu hlutaðeigandi fasteignasala í því sambandi.

Samkvæmt fyrirbyggjandi gögnum var kvartandi ein skráð kaupandi að eigninni. Liggur þó fyrir í málinu að kvartandi og maki hennar voru bæði virkir þátttakendur í söluferlinu og af þeirri ástæðu þykir rétt að vísa bæði til kvartanda og maka hennar sem kaupendur í eftirfarandi umfjöllun.

Hvað varðar fyrri þátt kvörtunar verður að líta til þeirra gagna sem liggja fyrir í málinu. Af kvörtun og andmælum hlutaðeigandi fasteignasala má ráða að kvartendur máttu eiga von á tekjum af rekstrinum samkvæmt ummælum seljendum við kynningu eignarinnar. Í málinu er deilt um hvenær kvartandi hafi mátt eiga von á fyrstu greiðslunni af rekstrinum frá seljanda og hvort kvartanda hafi verið lofað mánaðarlegum tekjum frá seljanda fyrsta árið. Hvergi í gögnum málsins, s.s. kauptilboði og kaupsamningi, er getið um umrætt samkomulag. Að mati eftirlitsnefndar varðar álitaefnið að mestu leyti atriði er viðkoma kaupanda og seljanda fasteignar án aðkomu fasteignasala, sbr. 3. mgr. 12. gr. reglugerðar nr. 931/2016, ásamt því að aðilum greinir á um málsatvik og er því mestmegnis um orð gegn orði að ræða. Með vísan til framangreinds skortir nefndina forsendur til þess að taka afstöðu hvað þennan þátt kvörtunar varðar, að því marki sem hann kann að fjalla um fasteignakaup en ekki kaup á fyrirtæki.

Í málinu liggur fyrir að seljendur samþykktu tilboð kvartanda um að selja félagið utan um reksturinn með fasteigninni en upphaflega stóð ekki til að selja félagið. Rétt um það leyti sem fjármögnunarfrestur kvartanda var að líða út tilkynnti seljandi með tölvupósti til hlutaðeigandi fasteignasala um að skilyrði fyrir framlengingu á fjármögnunarfresti kvartanda væri að félagið yrði ekki selt, heldur aðeins eignir þess. Samkvæmt gögnum málsins liggur fyrir að hlutaðeigandi fasteignasali svaraði seljanda að hann myndi koma því á framfæri við kaupendur og tilkynnti í kjölfarið maka kvartanda um hið nýja tilboð bæði símleiðis og með tölvupósti sama dag. Með tölvupósti 27. október 2020 samþykktu kaupendur hið nýja tilboð seljanda. Verður hvorki ráðið af fyrirbyggjandi gögnum að hætt hafi verið við sölu félagsins við undirritun kaupsamningsins né að hlutaðeigandi fasteignasali hafi hjálpað seljanda að hylma yfir stöðu félagsins fram að sölu eignarinnar, líkt og greinir í kvörtun. Að mati eftirlitsnefndar verður ekki annað séð en að hlutaðeigandi fasteignasali hafi liðsinnt bæði seljanda og kaupendum og gætt hagsmuna þeirra til jafns, sbr. 15. gr. fsl. Þar að auki fellur sala fyrirtækja ekki undir löggildingu fasteignasala, sbr. 2. gr. fsl.

Í kvörtun greinir kvartandi frá því að hún hafi ekki fengið upplýsingar um greiðslur sem hún þurfti að greiða sem kaupandi, hvorki við kaupsamning né afsal. Tvisvar hafi þau mætt óundirbúin á fundi sökum skorts á upplýsingum og fengið áfall þegar þau fengu upplýsingar um hvað þau áttu að greiða.

Í málinu liggur fyrir að hlutaðeigandi fasteignasali boðaði kaupsamningsfund með tölvupósti 28. desember 2020, tveimur dögum fyrir fund. Í tölvupóstsamskiptunum þann dag skrifar hlutaðeigandi fasteignasali til maka kvartanda: „*Attached are the information about the payment due in the kaupsamningur meeting. Call me if you have any questions.*“ Liggur því fyrir að hlutaðeigandi fasteignasali benti kaupendum sérstaklega á að upplýsingar um fyrirhugaðar greiðslur við undirritun kaupsamnings væru í viðhengi við póstinn. Auk þess var um það samið í kauptilboði að kaupendur skyldu greiða 8.000.000 kr. við undirritun kaupsamnings og kostnaðaráætlun kaupenda vegna kaupanna lá einnig fyrir. Þrátt fyrir að kostnaður kvartanda hafi farið umfram það sem getið var um í kostnaðaráætlun verður ekki litið svo á að það hafi gengið gegn hagsmunum kvartanda, enda einungis um áætlun að ræða.

Þá var afsalsfundur boðaður með tölvupósti hinn 16. mars 2021 en að sögn hlutaðeigandi fasteignasala var hann einnig boðaður símleiðis. Með tölvupósti 17. mars 2021 sendi hlutaðeigandi fasteignasali upplýsingar um afsalsgreiðsluna til maka kvartanda þar sem hann skrifaði: „*here is the calculation of the total final payment, you have to open it, see below.*“

Með hliðsjón af framangreindu telur eftirlitsnefndin að kvartanda hafi mátt vera ljóst um þær greiðslur sem henni og maka hennar bar að greiða á kaupsamnings- og afsalsfundi. Í ljósi framangreinds er það mat eftirlitsnefndar að hlutaðeigandi fasteignasali hafi ekki brotið gegn starfsskyldum sínum eins og þær eru skilgreindar að lögum nr. 70/2015 hvað þennan þátt varðar.

Hvað varðar seinni þátt kvörtunarinnar liggja fyrir upplýsingar frá tryggingarfélagi kvartanda þar sem m.a. kemur fram að vatnsskemmdir séu á eldhúsinnréttingu og gólfefni í íbúðinni sé ónýtt. Þá kemur fram í kvörtun að mygla hafi komið í ljós þegar gólffjalir hafi farið að losna en seljandi og hlutaðeigandi fasteignasali hafi sagt að það væri ekki vandamál. Að sögn kvartanda hafi seljandi reynt að selja fasteignina í mörg ár og fyrrum áhugasamir kaupendur verið mun upplýstari um eignina en kvartandi sjálf. Athugasemdir bárust ekki frá hlutaðeigandi fasteignasala hvað þennan þátt varðar en þó kemur fram í andmælum hans að kvartandi hafi skoðað eignina með maka sínum og vini, sem þau kynntu sem ráðgjafa, áður en kauptilboð var gert. Hafi þau skoðað allt vel og spurt margs öll þrjú.

Samkvæmt c-lið 2. mgr. 11. gr. fsl. skulu í söluyfirliti koma fram, auk almennrar lýsingar á fasteign, upplýsingar um ástand eignar og einstakra hluta hennar, þar á meðal um galla sem seljanda og/eða fasteignasala er kunnugt um á eign. Samkvæmt 1. mgr. 12. gr. fsl. skal fasteignasali afla upplýsinga sem fram eiga að koma í söluyfirliti. Fram kemur að hann skuli sækja upplýsingar í opinberar skrár og skýrslur ef unnt, en ástand fasteignar, gerð hennar og búnað sem fylgja eigi við sölu skuli hann kynna sér af eigin raun.

Samkvæmt fyrirliggjandi gögnum er í máli þessu um að ræða eldra hús sem hefur verið endurnýjað að einhverju leyti. Við mat á því hvort hlutaðeigandi fasteignasali hafi gerst

brotlegur við starfsskyldur sínar samkvæmt lögum nr. 70/2015 þarf að meta hvort þeir gallar sem kvartandi telur að eignin sé haldin hafi verið augljósir eða bersýnilegir við skoðun á fasteigninni. Skoðunarskylda fasteignasala og lýsing hans á ástandi og eiginleikum fasteignar tekur mið af því sem fasteignasali sér við skoðun fasteignar ásamt upplýsingum sem hann hefur undir höndum um ástand fasteignarinnar, þ.m.t. opinberum upplýsingum, sem og upplýsingum sem seljandi fasteignar upplýsir um hverju sinni.

Að mati eftirlitsnefndar verður skoðun fasteignasala ekki lögð að jöfnu við sérfræðiskoðun. Telur nefndin að þeir gallar, sem lýst er í kvörtun og fylgigögnum við kvörtun, séu ekki þess eðlis að hafa verið augljósir eða bersýnilegir við skoðun á eigninni. Í ljósi framangreinds, eins og atvikum var háttað í máli þessu, telur eftirlitsnefnd ekki ástæðu til að gera athugasemd við vinnubrögð hlutaðeigandi fasteignasala hvað varðar þennan þátt kvörtunar. Með hliðsjón af fyrirliggjandi gögnum málsins og atvikum málsins að öðru leyti er það niðurstaða eftirlitsnefndar að kvartandi hafi ekki orðið fyrir tjóni sem rekja megi til brota fasteignasalans á starfsskyldum sínum sbr. 4. mgr. 19. gr. fsl.

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

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

Sandra Mjöll Markúsdóttir, lögfr.,
starfsmaður nefndar