

Reykjavík, 28. febrúar 2022

**Efni: Afgreiðsla eftirlitsnefndar í tengslum við sölu á fasteign að [X].
(Mál nr. K-008-21).**

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., fasteignasali hjá Fasteignasölunni [C].

B. Málsmeðferð eftirlitsnefndar og gagnaöflun.

Eftirlitsnefnd fasteignasala móttók kvörtun frá [B] (hér eftir nefnd „kvartandi“) hinn 29. júní 2021 og var málinu gefið númerið K-008-21 í málaskrá nefndarinnar. Kvörtunin lýtur að starfsháttum fasteignasala á Fasteignasölunni [C] við milligöngu um sölu á fasteign að [X], fastanr. [...], íbúð nr. [...], (hér eftir nefnd [X] eða fasteignin), þar sem kvartandi er tilgreindur sem kaupandi fasteignarinnar. Meðfylgjandi kvörtun voru gögn er umkvörtunarefnið varða, þ.m.t. afrit af kaupsamningi og tölvupóstsamskipti. Ásamt kvörtun barst greiðslukvittun, dags. 30. júní 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.

Af fyrirbyggjandi kvörtun má ráða að gerðar séu 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 starfsmenn hlutaðeigandi fasteignasölu hafi valdið kvartanda tjóni með háttsemi sinni við milligöngu um sölu á fasteigninni. Nánar tiltekið telur kvartandi að [A] lfs. hafi brotið gegn starfsskyldum sínum með því að hafa ekki upplýst kvartanda um að seljendur [X] hefðu afsalað sér afnotarétti af smáhýsi á sameiginlegu lóðarsvæði [X] og [...] skömmu áður en kvartandi skoðaði eignina á opnu húsi og gerði kauptilboð í eignina, auk þess með því að hafa ekki aflað upplýsinga og gagna um ástand eignarinnar.

Hinn 12. júlí 2021 móttók eftirlitsnefndin andmæli hlutaðeigandi fasteignasala. Meðfylgjandi andmælunum var afrit af helstu skjalagerð vegna kaupanna, þ.e.a.s. undirritað kauptilboð, dags. 23. september 2020, söluyfirlit, dags. 15. september 2020, söluumboð, dags. 15. september 2020, mynd af þeim skúr er málið varðar, yfirlýsing vegna smáhýsis, dags. 17. september 2020, undirritaður kaupsamningur og fylgiskjöl með kaupsamningi, dags. 2. desember 2020,

lokauppgjör, dags. 2. desember 2020, afsal, dags. 1. júní 2021, greiðslukvittanir og tölvupóstsamskipti fasteignasala og kvartanda.

Andmæli hlutaðeigandi fasteignasala voru send kvartanda hinn 14. júlí 2021 til upplýsingar og/eða eftir atvikum frekari athugasemda. Nefndinni bárust frekari athugasemdir frá kvartanda hinn 21. júlí 2021. Athugasemdir kvartanda voru sendar hlutaðeigandi fasteignasala til upplýsingar og/eða eftir atvikum frekari athugasemda hinn 7. september 2021. Frekari athugasemdir bárust frá hlutaðeigandi fasteignasala hinn 17. september 2021. Frekari athugasemdir bárust ekki. Í kjölfarið lýsti eftirlitsnefnd gagnaöflun lokið.

Kvartandi sendi eftirlitsnefnd í október frekari gögn og upplýsingar sem hún taldi að hlutaðeigandi fasteignasali hefði átt að afla og afhenda henni við kaup á fasteigninni. Þar á meðal voru rakamælingar og ástandsskoðunarskýrsla, dags. 13. desember 2017, yfirlýsing húsfélags, dags. 15. september 2020, þar sem hakað var í að ekki hefði farið fram úttekt á ástandi hússins, svo og yfirlýsing húsfélags vegna sölu eignar [...], dags. 30. september 2021. Eftirlitsnefnd taldi rétt að upplýsa hlutaðeigandi fasteignasala um hinar nýju upplýsingar. Hlutaðeigandi fasteignasali upplýsti nefndina um að hún teldi ekki þörf á að svara sérstaklega fyrir þau gögn.

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 fasteign að [X], íbúð nr. [...], með kaupsamningi, dags. 2. desember 2020, fyrir milligöngu Fasteignasölnunnar [C]. Í kvörtun kemur fram að kvartandi sé ósátt við þá þjónustu sem hlutaðeigandi fasteignasala veitti vegna kaupa kvartanda á fasteigninni. Kvartandi skoðaði íbúðina á opnu húsi hinn 21. september 2020 og fékk afhent söluyfirlit eignarinnar. Degi síðar, 22. september 2020, gerir kvartandi kauptilboð í eignina sem samþykkt var hinn 23. september 2020.

Í kvörtun er því lýst að í garði fasteignarinnar sé að finna stóran skúr, sk. smáhýsi, norðan megin við húsið sem kvartandi kveðst hafa verið sannfærð um að væri í eigu húsfélagsins eða eigenda fasteigna í [X]. Kvartandi segist ekki hafa spurt út í eignarhald á smáhýsinu þegar hún skoðaði eignina á opnu húsi, enda hafi hún verið viss um eignarhaldið samkvæmt framangreindu. Þegar kvartandi skoðaði gögn vegna kaupa á fasteigninni betur kveðst hún hins vegar hafa áttað sig á því að svo væri ekki. Hafi hún uppgötvað að hinn 17. september 2020 hafi yfirlýsing verið gefin út í kjölfar húsfundar þar sem eigendur að eignarhluta [...] afsöluðu sér eignarhluta í smáhýsi sem staðsett væri á lóðarsvæði sem snýr að göngustíg milli [X] og [...] og ákveðið að eigandi eignarhluta [...] yrði einn sérafnotaréttihafi afmarkaðs lóðarsvæðis vegna smáhýsis.. Umrædd yfirlýsing var móttækin til þinglýsingar hjá sýslumanni 23. september 2020, sama dag og kauptilboð kvartanda var samþykkt. Yfirlýsingunni var þinglýst þann 2. október 2020, tveimur mánuðum áður en kaupsamningur var undirritaður.

Kvartandi bendir á að samkvæmt lýsingu á eigninni í samþykktu kauptilboði hafi verið um að ræða íbúð [...] „ásamt öllu því sem eigninni fylgir og fylgja ber, að engu undanskildu, þ.m.t.

tilheyrandi hlutdeild í sameign og lóðarréttindum“. Þá hafi komið fram í 6. gr. á bakhlið kaupatilboðs að ef til staðar væru takmarkanir eða hindranir hvað snertir heimildir og eignarráð seljanda skuli þess getið í söluyfirliti. Í 9. gr. hafi verið að finna hefðbundna yfirlýsingu um að fasteignin skuli hafa þann búnað eða réttindi sem voru fyrir hendi við skoðun og/eða eiga að fylgja skv. lögum, kaupsamningi, öðrum gögnum eða venjum. Kvartandi telur að hlutaðeigandi fasteignasali hafi ekki haft hagsmuni sína að leiðarljósi við söluna. Þá óskar kvartandi eftir upplýsingum um það hvort réttmætt geti talist að halda húsfund rétt fyrir sölu þar sem ákvörðun er tekin um breytt eignarhald á smáhýsinu, aðeins fjórum dögum fyrir opið hús.

Í andmælum hlutaðeigandi fasteignasala segir að af þeim gögnum sem varða söluna hafi á engan máta mátt ætla að umrætt smáhýsi hafi verið fylgífé íbúðar [...] né tilheyrði sameign eða lóðarréttindum. Hins vegar hafi legið fyrir yfirlýsing seljanda um ástand eignarinnar þar sem seljandi upplýsti um að gerður hafði verið samningur um smáhýsið með yfirlýsingu. Hlutaðeigandi fasteignasali kveðst hafa fengið upplýsingar um að smáhýsið væri á lóðinni, að til væri yfirlýsing um heimild til að byggja slíkt smáhýsi af hálfu eigenda og að auki hefðu seljendur ákveðið að gera upp á milli sín og eiganda íbúðar nr. [...] með þeim hætti að umrætt smáhýsi yrði séreign eiganda þeirrar íbúðar en ekki sameiginleg eign þeirra. Væri búið að rita nýja yfirlýsingu þess efnis og í kjölfar húsfundar þann 17. september 2020 hafi yfirlýsingunni verið þinglýst.

Seljendur hafi fyllt út blaðið „Yfirlýsing seljanda um ástand eignar“ hinn 16. september 2020 þar sem getið var um smáhýsið og samninginn um smáhýsið. Þar hafi sérstaklega komið fram undir liðnum „Annað sem seljandi vill koma á framfæri“ að tvennt sem hafi komið fram í spurningalista að ofan þurfi að athuga, þar á meðal varðandi afnotarétt „af helming af skúr sem er á sameign“. Kvartandi hafi fengið yfirlýsinguna afhenta við tilboðsgerðina og einnig látið ástandsskoða eignina. Telur hlutaðeigandi fasteignasali að með ástandsskoðun, yfirlýsingu seljanda um ástand eignarinnar, svo og öðrum fyrirleggjandi gögnum, hafi allir þættir 9. gr. kaupsamningsins verið uppfylltir, þ.e. að fasteign skuli hafa þann búnað og réttindi sem voru fyrir hendi við skoðun og/eða eiga að fylgja skv. lögum, kaupsamningi, öðrum gögnum og venjum. Auk þess hafi kvartandi fengið öll fylgiskjöl afhent á kaupsamningsfundi og farið yfir þau. Hafi gögn þess efnis legið fyrir við tilboðsgerð og verið afhent kaupanda er vörðuðu smáhýsið, auk þess sem skoðunarmaður á vegum kaupanda hafi verið upplýstur um smáhýsið við ástandsskoðun. Hafi hvorki af gögnum né við kynningu á eigninni mátt ætla að smáhýsið væri fylgífé íbúðarinnar. Hlutaðeigandi fasteignasali telur ekkert athugavert við það að seljendur setji fram skriflega yfirlýsingu um að smáhýsið sé séreign eiganda íbúðar nr. [...] þrátt fyrir að yfirlýsingin sé dagsett nokkrum dögum áður en kvartandi mætti í opið hús. Því er hafnað að fasteignasali hafi ekki gætt hagsmuna kvartanda við söluna og bent á að eðlilegt sé að klára ýmis mál fyrir sölu sem þurfi að ganga frá áður en sala gengur í gegn.

Í viðbótarathugasemdum sínum tekur kvartandi fram að sá aðili sem skoðaði eignina með kvartanda hafi ekki spurt um smáhýsið þar sem skýrlega hafi komið fram í yfirlýsingu seljanda sem og í þinglýstu skjali í veðbandayfirliti að smáhýsið væri sameign íbúða [...] og [...]. Þá hafi húsfundur þann 17. september 2020 ekki verið löglega boðaður, ekki allir eigendur hafi verið boðaðir á fundinn og þar af leiðandi hafi ekki allir eigendur greitt atkvæði um breytingu á afnotum eða eignarétti af smáhýsinu. Kvartandi segir að hún hafi fengið afhent gögn en þar

hafi komið fram að smáhýsið væri sameign og hafi kvartandi þar af leiðandi ekki haft frekari spurningar um það. Þá hafi einn seljenda bent kvartanda á að hafa samband við eigendur íbúðar [...] um afnot á smáhýsinu. Hafi kvartandi ekki fengið upplýsingar í þeim samskiptum um að búið væri að afsala afnotarétti íbúðarinnar að smáhýsinu. Við undirritun kaupsamnings hafi kvartandi ekki fengið afrit af þinglýstum yfirlýsingum og hafi yfirlýsingin frá árinu 2020 verið færð til þinglýsingar sama dag og kauptilboð var samþykkt. Veðbandayfirlit var þó til staðar og segir kvartandi að hún hafi ekki vitað betur en svo að hún hefði með höndum öll þau gögn sem þar var greint frá. Hefði hlutaðeigandi fasteignasala hins vegar borið að fara yfir öll gögn sem fagaðila við sölu eignarinnar.

Í viðbótarathugasemdum hlutaðeigandi fasteignasala er vísað til fyrri athugasemda þar sem bent er á að kvartandi hafi sjálf sagt að hún hafi haldið að smáhýsið væri eign húsfélagsins eða eigenda að [X]. Hafi kvartandi þannig ekki litið svo á að smáhýsið hafi verið fylgifé eða hluti af þeirri fasteign sem kvartandi festi kaup á. Þá hafi yfirlýsing frá 17. september 2020 verið færð til þinglýsingar athugasemdalaust óháð því hvort boðað hafi verið rétt til húsfundar, sem hlutaðeigandi fasteignasala kveðst ekki fært að tjá sig um. Kvartandi hafi spurt ýmissa spurninga um eignina og ástand hennar við kaupin en aldrei hafi komið fram spurningar um smáhýsið eða afnot af því. Athugasemd hafi hvorki komið fram við skoðun né við afhendingu þar sem kvartandi hafi vitað að smáhýsið væri ekki fylgifé fasteignarinnar. Kvartandi hafi fengið öll gögn er varði fasteignina afhent við kaupsamningsgerð án athugasemda. Ekki sé venja að afhenda kaupanda upplýsingar eða gögn er varða séreign og/eða sérafnotarétt annarra eigenda í fjölbýlishúsum. Ef kvartandi hefði nefnt smáhýsið eða spurt um þau hefði hún hins vegar fengið öll gögn málsins og svarið um að smáhýsið væri ekki fylgifé fasteignarinnar og ekki fylgi afnotaréttur af því við kaupin.

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.

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.

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 söluyfirlit um og afhent kauptilboðsgjafa, skal hann semja rækilegt yfirlit um þau atriði sem skipt geta máli við sölu eignarinnar, sbr. 1. mgr. 10. gr. fsl.

Samkvæmt 1. mgr. 11. gr. fsl. skal fasteignasali gæta þess vandlega að á söluyfirliti komi fram öll grundvallaratriði um eiginleika og ástand eignarinnar sem, ásamt skoðun kaupanda á eign þegar við á, má ætla að geti verið grundvöllur ákvörðunar hans um hvort hann kaupir eignina og hvaða verð hann er tilbúinn að greiða fyrir hana. Samkvæmt c-lið 2. mgr. 11. gr. fsl. skal í söluyfirliti 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 söluyfirliti. Hann skuli sækja upplýsingar í opinberar skrár og skýrslur ef unnt er, en ástand fasteignar, gerð hennar og búnað sem fylgja á við sölu skuli hann kynna sér af eigin raun. Í 2. mgr. 12. gr. fsl. kemur fram að fasteignasali beri ábyrgð á því ef upplýsingar í söluyfirliti reynist rangar eða ófullnægjandi, enda sé um að kenna gáleysi hans eða þeirra er starfa í hans þágu. Þá kemur fram í 3. mgr. 12. gr. fsl. að skylda seljanda til að veita upplýsingar samkvæmt lögum um fasteignakaup sé óháð skyldum fasteignasala samkvæmt lögnum.

Í 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 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 að því hvort hlutaðeigandi fasteignasali hafi veitt kvartanda fullnægjandi upplýsingar um eignarétt og afnotarétt af smáhýsi sem staðsett er á sameign fjölbýlishússins. Einnig lýtur kvörtun að því hvort hlutaðeigandi fasteignasali hafi fullnægt upplýsingaskyldu sinni að því er varðar öflun og veitingu upplýsinga um ástand fasteignarinnar.

Hvað varðar fyrri þátt kvörtunar verður að líta til þeirra gagna sem fyrir liggja. Í söluyfirliti fasteignarinnar að [X] er ekki getið um neinar kvaðir á eigninni og lóð og garði er lýst sem sameiginlegu. Í undirrituðu kauptilboði kvartanda kemur fram í lýsingu um eignina að um sé að ræða matshluta [...] „ásamt öllu því sem eigninni fylgir og fylgja ber, að engu undanskildu, þ.m.t. tilheyrandi hlutdeild í sameign og lóðarréttindum. Í kauptilboði kemur eftirfarandi einnig fram:

Aðilar samnings hafa kynnt sér veðbandayfirlit, yfirlit Þjóðskrár Íslands, ástandsyfirlýsingu seljanda og söluyfirlit fasteignasölunnar, og gera engar athugasemdir við þá lýsingu sem fram kemur í skjölum þessum:

Eignarheimild seljanda sjá afsal: [...]

Lóðarleigusamningur sjá skjal: [...]

Eignaskiptayfirlýsing sjá skjal: [...]

Samkvæmt framangreindri lýsingu í kauptilboði var eingöngu kveðið á um þinglýstar frumheimildir en engar kvaðir, utan lóðarleigusamnings. Fyrir liggur að þegar kauptilboð var lagt fram af hálfu kvartanda, hinn 22. september 2020, var í gildi þinglýst kvöð, skjal nr. [...], eða yfirlýsing sem hafði verið þinglýst á fasteignina 6. febrúar árið 2018 og fól í sér rétt að smáhýsi sem til stóð að byggja á sameign ásamt eiganda annarrar íbúðar. Í yfirlýsingunni sagði að „[s]amkvæmt eignaskiptayfirlýsingu skiptist lóðin jafnt til afnota fyrir eigendur hússins. Lóðarsvæðið sem smáhýsin verða byggð á verða með ákvörðun þessari að sérafnotafleti þeirra eignarhluta sem standa að byggingu þeirra. Í þessu felst sú kvöð að eigendur eignarhluta [...] og [...] ber að virða umráða- og afnotarétt [...] og [...] sem sérafnotaréttarhafa og öfugt þar sem smáhýsin verða byggð. Um leið taka sérafnotaréttarhafar á sig stofn-, viðhalds- og umhirðukostnað við flötinn.“ Sagði í lokin að yfirlýsingu þessari skyldi þinglýst sem kvöð á alla eignarhluta fjöleignarhússins [X].

Liggur fyrir að á eigninni er enn kvöð í formi yfirlýsingar sem móttækin var til þinglýsingar sama dag og kauptilboð kvartanda var samþykkt, sbr. skjal nr. [...], þar sem eignarétti íbúðarhluta [...] að smáhýsinu var afsalað og það gert að séreign eiganda íbúðarhluta [...]. Hvorki í söluyfirliti, kauptilboði né kaupsamningi er kveðið á um umrædda kvöð og er eignin þannig í öllum grundvallarskjölum kynnt án kvaðar, utan lóðarleigusamnings.

Í andmælum hlutaðeigandi fasteignasala segir að við undirritun kauptilboðs og kaupsamnings hafi öll gögn sem tilgreind voru á veðbandayfirliti legið fyrir ásamt yfirlýsingu seljanda um ástand fasteignar og kvartandi haft tækifæri til að spyrja fasteignasalann út í þau en hafi ekki gert það. Í viðbótarathugasemdum kvartanda bendir kvartandi á að hún hafi á kaupsamningsfundi fengið afhent gögn, þ.m.t. veðbandayfirlit og yfirlýsingu seljanda um

ástand fasteignar, en kveðst þó ekki hafa fengið afhentar þinglýstar yfirlýsingar vegna smáhýsis, hvorki frá 2017 né 2020. Hafi hún ekki vitað betur en að öll þau gögn sem talin voru upp í veðbandayfirliti lægju fyrir á fundinum. Í andmælum hlutaðeigandi fasteignasala segir að ekki sé venja að afhenda kaupanda upplýsingar eða gögn er varðar séreign og/eða sérafnotarétt annarra eigenda í fjölbýlishúsum. Hefði kaupandi svo mikið sem nefnt smáhýsin og/eða spurt um þau hefði kaupandi fengið öll gögn málsins ásamt því að vera upplýst um að smáhýsið væri ekki fylgifé né að afnotaréttur fylgdi með kaupum á íbúð [...]. Liggur fyrir að umræddar yfirlýsingar um smáhýsi voru ekki meðal fylgiskjala við kaupsamning.

Í sambandi við framangreint ber að athuga að sú skylda hvílir á fasteignasala að semja söluyfirlit, þ.e.a.s. rækilegt yfirlit um þau atriði sem máli geta skipt við sölu á eign, um leið og hann fær eign til sölumeðferðar eða honum falið að ganga frá kauptilboði og/eða kaupsamningi um eign, sbr. 1. mgr. 10. gr. laga nr. 70/2015 um sölu fasteigna og skipa. Fasteignasala ber að gæta þess vandlega að á söluyfirliti komi fram öll grundvallaratriði um eiginleika og ástand eignarinnar sem, ásamt skoðun kaupanda á eign þegar við á, má ætla að geti verið grundvöllur ákvörðunar hans um hvort hann kaupir eignina og hvaða verð hann er tilbúinn að greiða fyrir hana, sbr. 1. mgr. 11. gr. laga nr. 70/2015. Skal m.a. greina frá kvöðum og öðrum eignarhöfðum, sbr. d-lið 2. mgr. ákvæðisins. Öll skjalagerð og samningsgerð skal vönduð og svo úr garði gerð að hagsmunir beggja aðila séu tryggðir og réttarstaða hvors um sig sé glögg, sbr. 2. mgr. 16. gr. fsl. Fasteignasali ber ábyrgð á því ef upplýsingar í söluyfirliti reynast rangar eða ófullnægjandi, enda sé um að kenna gáleysi hans eða þeirra er starfa í hans þágu, sbr. 2. mgr. 12. gr. laga nr. 70/2015.

Eftirlitsnefndin hefur ekki ástæðu til að ætla að hlutaðeigandi fasteignasali hafi vísvitandi reynt að leyna áhugasömum kaupendum kvöðunum sem voru á eigninni vegna smáhýsisins. Samkvæmt fyrirbyggjandi gögnum virðist sem hlutaðeigandi fasteignasali hafi álitnið að gögnin sem vörðuðu smáhýsið væri eigninni óviðkomandi í ljósi þess að seljendur höfðu afsalað eignarhluta sínum í smáhýsinu og því væri ekki tilefni til að upplýsa sérstaklega um þau gögn. Í þessu sambandi vekur eftirlitsnefndin athygli hlutaðeigandi fasteignasala á því að það er ekki á hendi fasteignasala að ákveða hverju sinni hvort og þá hvaða kvaðir skuli tilgreindar í söluyfirliti sem og öðrum sölugögnum fasteignar. Að sleppa því að upplýsa um kvöð á söluyfirliti fasteignar, á þeim grundvelli að hún sé metin nýjum kaupanda óviðkomandi, samrýmist ekki ákvæði d-liðar 2. mgr. 11. gr. fsl. Eftirlitsnefndin beinir þar af leiðandi þeirri áskorun til hlutaðeigandi fasteignasala að bæta ráð sitt og gæta að því framvegis að allar kvaðir, óháð efni þeirra, komi fram á söluyfirliti eignar og öðrum grundvallargögnum.

Það er engu að síður álit eftirlitsnefndar að kvartandi hafi ekki orðið fyrir tjóni vegna skorts á upplýsingum um smáhýsið í söluyfirliti. Í málinu liggur fyrir að ekkert hafi komið fram í öðrum gögnum, s.s. yfirliti frá Þjóðskrá Íslands, um réttindi að smáhýsinu eða að það tilheyrði fasteigninni. Einnig hefur komið fram í málinu að smáhýsið hafi aldrei verið kynnt sem hluti af eigninni við skoðun né afhendingu eignarinnar og engar athugasemdir eða spurningar af hálfu kvartanda hafi komið fram varðandi smáhýsið gegnum kaupferlið. Með vísan til fyrirbyggjandi gagna og atvika málsins verður ekki séð að kvartandi hafi mátt líta svo á að hlutdeild í smáhýsinu hafi fylgt kaupum á fasteigninni að [X]. Auk þess verður ekki ráðið að kvartandi hafi álitnið smáhýsið vera forsendu fyrir kaupunum. Liggur fyrir að ástæða afsals seljenda á

eignarhluta sínum í smáhýsinu hafi verið uppgjör milli seljenda og meðeiganda smáhýsisins. Þá skiptir máli, líkt og áður hefur komið fram, að hlutaðeigandi fasteignasali hefur upplýst um að ekki hafi verið litið til smáhýsisins við verðmat eignarinnar þar sem aldrei hafi komið til greina fyrir nýjan kaupanda að hafa afnot af smáhýsinu. Með vísan til alls framangreinds verður ekki talið að skortur á upplýsingum í söluýfirliti hafi leitt til tjóns kvartanda.

Hvað varðar seinni þátt kvörtunar telur kvartandi að hlutaðeigandi fasteignasali hafi ekki aflað tilskilinna upplýsinga og gagna um ástand fasteignarinnar. Við sölu nágranna kvartanda á íbúð [...] í [X] hafi kvartandi fengið vitneskju um ástandsskýrslu sem unnin hafði verið fyrir húsfélag [X] hinn 13. desember 2017. Eftir að hafa kynnt sér innihald hennar telur kvartandi að hún hefði ekki keypt fasteignina á sínum tíma sökum bágs ástands eignarinnar.

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. Í þessu sambandi ber að líta til þess að hlutaðeigandi fasteignasali aflaði yfirlýsingar frá formanni húsfélags sem dagsett er 15. september 2020. Í yfirlýsingunni er því lýst yfir af formanni húsfélags að úttekt hafi ekki farið fram á ástandi hússins. Með hliðsjón af því og atvikum málsins að öðru leyti verður ekki annað ráðið en að hlutaðeigandi fasteignasali hafi fullnægt bæði skoðunar- og upplýsingaskyldu sinni eftir bestu vitund í samræmi við ákvæði 12. gr. laga nr. 70/2015. Er það því niðurstaða eftirlitsnefndarinnar að kvartandi hafi ekki orðið fyrir tjóni sem rekja megi til brota fasteignasalans á starfsskyldum sínum eins og þær eru skilgreindar í lögum að því er varðar þennan þátt kvörtunar.

Í lokin er þeim tilmælum beint til hlutaðeigandi fasteignasala að gæta að skyldum sínum samkvæmt 3. mgr. 10. gr. fsl. um að afla undirskriftar seljanda á söluýfirlitið og tilgreina dagsetningu. Afrit af söluýfirliti [X], sem er meðal fylgiskjala við kaupsamning, er einungis undirritað af kvartanda sem kaupanda eignarinnar en bæði undirskrift seljanda og dagsetningu vantar. Er því beint til hlutaðeigandi fasteignasala að gæta að því framvegis.

Með vísan til alls framangreinds og með hliðsjón af umkvörtunarefninu, atvika í málinu og fyrirbyggjandi gagna er það niðurstaða eftirlitsnefndar að fallast að hluta til á rök kvartanda um að greina hefði átt frá smáhýsinu í söluýfirliti og að seljendur að íbúð [...] væru búnir að afsala eignarétti sínum að því. Nefndin telur eftir sem áður að kvartandi hafi ekki orðið fyrir tjóni vegna skorts á upplýsingunum.

Í ljósi þess að það er afstaða eftirlitsnefndar að fallast á kröfur kvartanda að hluta, mun kvörtunargjald vegna erindisins verða endurgreitt, sbr. 2. mgr. 14. gr. reglugerðar um eftirlitsnefnd fasteignasala, nr. 931/2016. Því er beint til kvartanda að vinsamlegast senda reikningsupplýsingar á tölvupóstfang eftirlitsnefndar fasteignasala: enf@enf.is.

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., sbr. síðari breytingar.

F.h. eftirlitsnefndar fasteignasala,

Þórður Bogason hrl.,
formaður nefndar

Sandra Mjöll Markúsdóttir, lögfr.,
starfsmaður nefndar