

Eftirlitsnefnd fasteignasala

Reykjavík, 28. mars 2018.

Efni: Afgreiðsla eftirlitsnefndar í tengslum við sölu sumarhúsalóðar að [X]. (K-014-17)

A. Inngangur.

Í 4. mgr. 19. gr. laga um sölu fasteigna og skipa, nr. 70/2015, sbr. og 20. gr. laganna, er afmarkað með skýrum hætti hvaða þætti eftirlitsnefnd er heimilt að taka til skoðunar þegar kemur að kvörtunarmálum. Nánar tiltekið skal eftirlitsnefndin taka á móti kvörtunum ef kaupandi eða seljandi fasteignar, sem eigendaskipti hafa orðið að fyrir milligöngu fasteignasala, telur að fasteignasali hafi valdið sér tjóni með brotum á starfsskyldum sínum eða krafist eða fengið greidda þóknun sem hann átti ekki rétt á. Það er hlutaðeigandi fasteignasali/ar og kvartandi sem eiga aðild að kvörtunarmáli þessu, í þessu tilviki er það auk kvartanda, [A] lfs. hjá [B].

B. Málsmeðferð eftirlitsnefndar og gagnaöflun.

Eftirlitsnefnd fasteignasala móttók kvörtun [C] (hér eftir nefndur „kvartandi“), hinn 22. ágúst 2017 og var málinu gefið númerið K-014-17 í málaskrá nefndarinnar. Kvörtunin lýtur að starfsháttum fasteignasalans [A] hjá [B] við milligöngu um sölu sumarhúsalóðar að [X] þar sem kvartandi eru tilgreindur kaupandi eignarinnar.

Meðfylgjandi kvörtun var greiðslukvittun, dags. 22. ágúst 2017, 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 [A] lfs. hafi annast sölumeðferðina en hann vottar fyrirbyggjandi kaupsamning, dags. 5. apríl 2017. Afmarkast aðild í málinu að framangreindum aðila.

Í kvörtun eru gerðar athugasemdir við starfshætti [B] vegna sölu á sumarhúsalóðinni að [X]. Í kvörtun eru meðal annars gerðar athugasemdir við að ekki hafi verið upplýst um öll þau föstu gjöld sem greiða bæri af lóðinni ásamt því að ekki hafi verið gert söluyfirlit vegna hennar. Þá telur kvartandi að hlutaðeigandi fasteignasali hafi ekki gætt hagsmuna sinna sem kaupanda.

Í málinu liggja fyrir tvö söluyfirlit, annars vegar söluyfirlit, dags. 17. mars 2017 og hins vegar söluyfirlit dags. 19. júlí 2017. Hvorugt söluyfirlitanna eru undirrituð af kvartanda en söluyfirlit frá 17. mars 2017 er undirritað af seljanda.

Hinn 30. ágúst 2017 óskaði eftirlitsnefnd eftir andmælum og frekari gögnum frá hlutaðeigandi fasteignasala. Andmæli hlutaðeigandi fasteignasala, [A] bárust eftirlitsnefndinni hinn 12. september 2017. Meðfylgjandi andmælum var skjalagerð vegna sölunnar, kaupsamningur og söluyfirlit, dags. 17. mars 2017, samningur um söluþjónustu, deiliskipulag frístundabyggðar í landi [...] og lóðarleigusamningur [X]. Í ljósi fyrirbyggjandi andmæla voru þau send kvartanda til upplýsinga og eftir atvikum frekari athugasemda með bréfi eftirlitsnefndar, dags. 9. nóvember 2017. Hinn 14. nóvember 2017 bárust eftirlitsnefnd viðbótarathugasemdir kvartanda. Þá aflaði eftirlitsnefnd einnig opinberra gagna. Afsal vegna eignarinnar að [X] hefur ekki farið farið fram, sbr. opinberar upplýsingar, dags. 16. mars 2018.

Að lokinni yfirferð fyrirbyggjandi gagna og öflun eftirlitsnefndar á opinberum gögnum, taldi nefndin málið nægilega upplýst.

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

Með hliðsjón af kvörtun, fyrirbyggjandi andmælum sem hafa borist nefndinni og öðrum gögnum málsins eru málavextir þeir að kvartandi festi kaup á sumarhúsaloð að [X]. Var kaupsamningur undirritaður hinn 5. apríl 2017 og barst kaupanda undirritað afsal lóðarinnar hinn 21. júlí 2017. Afsalinu hefur hins vegar ekki verið þinglýst sbr. opinberar upplýsingar, dags. 16. mars 2018.

Samkvæmt erindi kvartanda er kvartað undan starfsháttum [A] lfs. við söluferli eignarinnar. Samkvæmt kvörtun voru föst gjöld vegna sumarhúsaloðarinnar kynnt á heimasíðu fasteignasölnnar og af hálfu fasteignasala á þann veg að lóðarleigugjald lóðarinnar væri um kr. 70.000 á ári og engin frekari gjöld þyrfti að greiða af eigninni ef frá eru talin lögbundin fasteignagjöld. Kaupandi greiddi afsalsgreiðslu hinn 19. júní 2017 og þegar kaupanda fór að lengja eftir undirritun afsals hafi hann haft samband við hlutaðeigandi fasteignasala og óskað eftir afsali eignarinnar og einnig söluþirliti. Hlutaðeigandi fasteignasali hafi þá sent kaupanda söluþirlit, dags. 19. júlí 2017, þar sem fram kom að lóðarleigugjaldið væri um kr. 90.000 á ári auk kr. 15.000 sem greiða bæri árlega í sumarhúsafélag. Í kvörtun kemur fram að kaupandi hafi þá bent fasteignasalanum um að hann hafi talið að lóðarleigugjaldið væri um kr. 70.000 og hvergi hafi komið fram að greiða skyldi kr. 15.000 í sumarhúsafélag. Fasteignasalinn hafi þá sent kaupanda þær skýringar að upplýsingar um lóðarleigugjaldið hafi komið frá fyrrum eiganda lóðarinnar og samkvæmt lóðarleigusamningi sem kaupandi hafi kynnt sér hafi verið auðvelt að sjá hver núverandi leiga væri þar sem fram kæmi að í apríl 2005 hafi leigan verið kr. 50.000 og hún tæki hækkunum samkvæmt vísitölu neysluverðs. Því hafi það legið fyrir að lóðarleigugjaldið hækkaði á ári hverju og væri því ekki föst tala. Þá tók fasteignasalinn fram að samkvæmt deiliskipulagi sem kaupandi hafi einnig kynnt sér komi fram að lóðarhafar frístundabyggðarinnar í [...] beri að stofna með sér félag sem deila skuli kostnaði á félagsmenn sem falli til vegna viðhalds á vegum o.s.frv.

Eftirlitsnefndin tekur fram að í málinu liggja fyrir tölvupóstsamskipti milli kvartanda og [A] lfs. a.m.k. frá 30. mars 2017 til og með 21. júlí 2017, sem staðfesta ofangreint.

Í málinu liggur einnig fyrir söluþirlit, dags. 17. mars 2017, þar sem leigugjald er tilgreint á eftirfarandi hátt:

„Leigugjald um kr. 70. þús. á ári.“

Á söluþirliti kemur ekki fram að leigugjaldið sé bundið við vísitölu neysluverðs.

Samkvæmt kvörtun krafðist kvartandi þess að kaupin gengju til baka eða verulegur afsláttur yrði gefinn. Samkvæmt svörum hlutaðeigandi fasteignasala bar hann erindið upp við forsvarsmann seljanda sem hafnaði kröfu kaupanda um riftun eða afslátt af söluverði.

Samkvæmt andmælum [A] lfs. sem eftirlitsnefnd móttók hinn 12. september 2017 var eignin tekin til sölu meðferðar árið 2014 og var forsvarsmaður seljanda inntur eftir upplýsingum um það hvort hann greiddi önnur gjöld af eigninni en fasteignagjöld. Hann hafi upplýst fasteignasalann um að svo væri ekki og benti á að það hafi verið réttar upplýsingar á þeim tíma. Samkvæmt hlutaðeigandi fasteignasala byggði söluþirlitið því á upplýsingum frá seljanda sem hlutaðeigandi fasteignasali hafi ekki séð ástæðu til að rengja. Í deiliskipulagi fyrir svæðið, dags.

22. maí 2000, komi fram að lóðarhafar skuli stofna með sér félag og deila kostnaði. Fasteignasalinn tók fram að samkvæmt upplýsingum sem hann hafi fengið frá forsvarsmanni seljanda hafi félagið ekki verið stofnað fyrr en árið 2015 eða 2016 en hann hafi líklega ekki greitt í félagið fyrr en árið 2016. Samkvæmt andmælum hlutaðeigandi fasteignasala upplýsti seljandi hann aldrei um gjald í sumarhúsafélag.

Í ljósi fyrirbyggjandi andmæla hlutaðeigandi fasteignasala, þar sem athugasemdum kvartanda var alfarið mótmælt, voru andmælin send kvartanda með bréfi eftirlitsnefndar, dags. 9. nóvember 2017, til upplýsinga og eftir atvikum til frekari athugasemda.

Frekari athugasemdir kvartanda bárust eftirlitsnefnd hinn 14. nóvember 2017, þar sem ítrekuð eru sjónarmið sem fram koma í kvörtun.

Með vísan til framangreinds, og með hliðsjón af 4. mgr. 19. gr., sbr. 20. gr. fsl. er úrlausnarefni máls þessa hvort hlutaðeigandi fasteignasali hafi brugðist skyldum sínum skv. lögum nr. 70/2015, þar sem kvartandi telur að hlutaðeigandi fasteignasali hafi ekki kynnt kaupanda réttar og uppfærðar upplýsingar um föst gjöld eignarinnar auk þess hafi söluyfirlit eignarinnar ekki legið fyrir fyrir undirritun kaupsamnings.

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 kautilboði og/eða kaupsamningi um eign, sem ekki er til sölumeðferðar hjá öðrum fasteignasala og ekki hefur verið gert söluyfirlit um og afhent kautilboðsgjafa, skal hann semja rækilegt yfirlit um þau atriði sem skipt geta máli við sölu eignarinnar, sbr. 1. mgr. 10. gr. fsl. Samkvæmt 2. mgr. 10. gr. skal söluyfirlitið afhent væntanlegum tilboðsgjafa áður en tilboð er gert í eign og skal hann staðfesta móttöku þess með nafnrítun sinni og dagsetningu. Samkvæmt 3. mgr. 10. gr. fsl. skal fasteignasali afla undirskriftar seljanda á yfirlýsingu um að efni söluyfirlits skv. 1. mgr. sé rétt samkvæmt bestu vitund hans og samkvæmt 4. mgr. 10. gr. fsl. skal fasteignasali uppfæra söluyfirlit ef söluyfirlit er eldra en þriggja mánaðar nema engar breytingar hafi orðið sem lúta að efni þess.

Í 11. gr. fsl. er fjallað um efni söluyfirlits. Fram kemur í d-lið 2. mgr. 11. gr. að auk almennrar lýsingar á fasteign skuli m.a. koma fram á söluyfirliti, upplýsingar um föst gjöld af eigninni. Þá kemur fram í e-lið 2. mgr. 11. gr. að auk almennrar lýsingar á fasteign skuli koma fram á söluyfirliti sá kostnaður sem kaupandi hefur af kaupum, þar á meðal þinglýsingarkostnaður, stimpilgjöld, o.fl.

Í 12. gr. fsl. kemur fram að fasteignasali skuli afla upplýsinga sem fram eiga að koma í söluyfirliti. Skal hann sækja upplýsingar í opinberar skrár og skýrslur ef unnt er, en ástand fasteignar, gerð hennar og búnað sem fylgja á við sölu skal hann kynna sér af eigin raun. 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.

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

þeirra. Hann skal einnig gæta þess að aðila séu eigi settir ólögmætir, ósanngjarnir eða óeðlilegir kostir í samningum.

Í 16. gr. fsl. kemur fram að fasteignasala er skylt að annast alla skjalagerð við sölu fasteigna og skal geta þess í skjölunum, þar á meðal söluyfirliti, kautilboði, kaupsamningi, afsali, veðbréfi og skuldabréfi, hver samið hafi. Skal nafn fasteignasala koma fram svo eigi verði um villst. Öll skjalagerð og samningsgerð skal vönduð og svo úr garði gerð að hagsmunir beggja aðila séu tryggðir og réttarstaða hvors um sig sé glögg. Fasteignasala ber að staðfesta með undirritun sinni samþykkt kautilboð. Fasteignasala ber að halda og sitja fundi seljanda við kaupanda við gerð kautilboðs og kaupsamnings og staðfesta skjölin með undirritun sinni. Vottun fasteignasala á undirritun seljanda og kaupanda á kautilboði eða kaupsamningi telst nægileg staðfesting viðkomandi skjala af hans hálfu.

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

Í 1. mgr. 20. gr. laganna segir að eftirlitsnefnd fasteignasala skuli láta í ljós álit á því hvort fasteignasali hafi átt rétt til þóknunar í því tilviki sem um ræðir og hver fjárhæð hennar skuli vera. Nefndin skal einnig, þegar þess er óskað, láta í ljós álit á því hvort sá er kvartar hafi orðið fyrir tjóni vegna starfa fasteignasala, eða þeirra er starfa á hans vegum, hver fjárhæð tjónsins er, ef unnt er, og hvort því hafi verið valdið með háttsemi sem leiði til skaðabótaskyldu fasteignasala.

Hinn 26. október 2016 tók í gildi reglugerð nr. 931/2016 um eftirlitsnefnd fasteignasala. Samkvæmt 3. mgr. 12. gr. reglugerðarinnar er skoðun eftirlitsnefndar bundin við störf fasteignasala og leysir hún því ekki úr ágreiningi sem kann að vera milli kaupanda og seljenda fasteignar.

E. Niðurstaða og álit eftirlitsnefndar.

Eftirlitsnefnd hefur yfirfarið fyrirliggjandi gögn málsins, andmæli hlutaðeigandi fasteignasala og viðbótarathugasemdir kvartanda. Líkt og rakið hefur verið lítur úrlausn þessa máls að því að kvartandi telur að hlutaðeigandi fasteignasali hafi ekki kynnt kaupanda réttar og uppfærðar upplýsingar um föst gjöld eignarinnar auk þess hafi söluyfirlit eignarinnar ekki legið fyrir við undirritun kaupsamnings. Telur kvartandi að hlutaðeigandi fasteignasali hafi ekki gætt hagsmuna hans við milligöngu um sölu sumarhúsalóðarinnar að [X].

Hvað varðar þann þátt kvörtunarinnar er lýtur að gjaldi vegna félags sumarhúsaeigenda tekur eftirlitsnefnd fram að umkvörtunarefnið lítur að mestu leyti að réttarsambandi kaupanda og seljanda og ekki verður staðhæft að hlutaðeigandi fasteignasala hafi verið kunnugt um að slíkt félag hafi verið stofnað á þeim tíma er salan fór fram. Seljandi undirritaði söluyfirlit dags. 17. mars 2017 og staðfesti með því réttmæti þeirra upplýsinga sem fram komu í söluyfirlitinu en í

Því var ekki kveðið á um gjald í félag sumarhúsaeigenda. Ekki hafi því verið tilefni til frekari skoðunar af hálfu hlutaðeigandi fasteignasala um hvort frekari gjöld bæri að greiða af lóðinni. Samkvæmt framangreindu sinni hlutaðeigandi fasteignasali skyldu sinni samkvæmt 3. mgr. 10. gr. fsl. og aflaði undirritunar seljanda um réttmæti upplýsinganna sem þar komu fram auk þess er ekki hægt að staðhæfa að hlutaðeigandi fasteignasala hafi verið kunnugt um gjaldið á þeim tíma er salan fór fram. Samkvæmt 3. mgr. 12. gr. reglugerðar nr. 931/2016 fellur það utan valdsviðs nefndarinnar að taka afstöðu til einkaréttarlegs ágreinings milli kaupanda og seljanda. Bendir eftirlitsnefndin á að réttur aðila og úrræði í þeim efnunum er verndaður af ákvæðum laga um fasteignakaup, nr. 40/2002. Er fyrrnefnt ákvæði reglugerðarinnar til samræmis við afmörkun á valdsviði eftirlitsnefndar eins og það hefur verið túlkað m.t.t. ákvæða laga nr. 70/2015.

Í málinu liggja fyrir tvö söluyfirlit, annars vegar söluyfirlit, dags. 17. mars 2017 og hins vegar söluyfirlit dags. 19. júlí 2017. Hvorugt söluyfirlitanna eru undirritað af kvartanda en söluyfirlit frá 17. mars 2017 er undirritað af hálfu seljanda. Kvartandi heldur því fram að honum hafi ekki verið afhent söluyfirlit eignarinnar fyrr en 19. júlí 2017, rúmlega þremur mánuðum eftir undirritun kaupsamnings. Það söluyfirlit hafi þá ekki verið í samræmi við upplýsingar sem honum hafði verið kynntar áður er varða föst gjöld eignarinnar auk þess sem það hafði ekki verið undirritað af seljanda. Hlutaðeigandi fasteignasali [A] heldur því hins vegar fram að hann hafi kynnt kaupanda söluyfirlit dags. 17. mars 2017 fyrir undirritun kaupsamnings en honum láðst að fá undirritun kaupanda á yfirlitið. Að framangreindu virtu er í öllu falli ljóst að hlutaðeigandi fasteignasali lét kaupanda ekki undirrita móttöku söluyfirlits fyrir undirritun kaupsamnings og það söluyfirlit sem lá fyrir og dagsett er hinn 17. mars 2017, kvað á um eldri upplýsingar um föst gjöld eignarinnar og í engu kveðið á um gjöld í sumarhúsafélag. Fær þetta stöð í fyrirliggjandi tölvupóstsamskiptum, dags. 19. júlí 2017.

Í 1. mgr. 15. gr. fsl. segir að fasteignasali skuli í hvítvetna leysa af hendi störf sín svo sem góðar viðskiptavenjur og siðareglur bjóða. Skuli hann liðsinna báðum aðilum, seljanda og kaupanda, og gæta réttmætra hagsmuna þeirra. Þá skal öll skjalagerð og samningsgerð vera 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. Eftirlitsnefnd telur það ámælisvert með tilliti til framangreindra krafna að hlutaðeigandi fasteignasali hafi ekki gætt að því að söluyfirlit væri undirritað um móttöku af hálfu tilboðsgjafa áður en tilboð var gert í eignina og að skýrlega kæmi þar fram uppfært yfirlit yfir föst gjöld eignarinnar, líkt og lög áskilja, sbr. 2. mgr. og 4. mgr. 10. gr. fsl.

Þá telur eftirlitsnefnd rétt að taka fram að þrátt fyrir að söluyfirlit sem dagsett er hinn 17. mars 2017 hafi verið undirritað af seljanda um réttmæti upplýsinganna hafi fasteignasalanum mátt vera það ljóst að lóðarleigugjaldið væri a.m.k. ekki það sama og þremur árum áður þegar hann fékk eignina til sölumæðferðar, enda leggi lög um sölu fasteigna og skipa þá fortakslausu skyldu á herðar fasteignasala að uppfæra upplýsingar í söluyfirliti ef söluyfirlit er eldra en þriggja mánaða, nema engar breytingar hafi orðið á efni þess, sbr. 4. mgr. 10. gr. fsl. Hvað þetta varðar vísar eftirlitsnefnd til fyrirliggjandi tölvupóstsamskipta, dags. 19. júlí 2017, þar sem hlutaðeigandi fasteignasali tekur fram að út frá lóðarleigusamningi hafi verið auðvelt að sjá núverandi leigu. Að framangreindu virtu telur eftirlitsnefnd að á hlutaðeigandi fasteignasala hafi hvílt sú skylda að kanna hvort upplýsingar um föst gjöld eignarinnar hafi breyst á tímabilinu og hefði það verið í samræmi við skyldu hans um að gæta hagsmuna kaupanda sem og seljanda.

Telur eftirlitsnefnd að tilefni sé til að gera athugasemdir við skjalagerð hvað þennan þátt kvörtunar varðar og bendir á að ámælisvert sé af hálfu fasteignasala að fá ekki staðfestingu kaupanda um móttöku söluyfirlits, sbr. 2. mgr. 10. gr. fsl. og uppfæra ekki upplýsingar í söluyfirliti líkt og kveðið er á um í 4. mgr. 10. gr. fsl. Eftirlitsnefnd tekur fram með vísan til ákvæða 15. og 16. gr. fsl. að það er til samræmis við góðar viðskiptavenjur og góðar venjur í fasteignasölu, að gæta að því að skjalagerð taki ávallt mið af þeim aðstæðum sem eru fyrir hendi hverju sinni.

Hins vegar tekur eftirlitsnefnd fram að kaupandi undirritaði af fúsum og frjálsum vilja kaupsamning hinn 5. apríl 2017. Með undirritun sinni staðfesti kaupandi að hann hafi kynnt sér og ekki gert athugasemdir við söluyfirlit, lóðarleigusamning, breytingar á lóðarleigusamningi og deiliskipulag. Aðila greinir á um hvort söluyfirlit hafi verið kynnt fyrir kaupanda en hlutaðeigandi fasteignasali ber sönnunarbyrðina í þeim efnum.

Í 19. og 20. gr. fsl. er fjallað um hlutverk eftirlitsnefndarinnar. Eftirlitsnefnd ber m.a. að hafa eftirlit með því að skjöl séu gerð á réttum tíma og árituð af þeim sem skylt er, að fasteignasalar hagi skjalagerð efnislega í samræmi við ákvæði laganna og góðar venjur í fasteignasölu og að hagsmunir aðila að samningum séu ekki fyrir borð bornir. Í ljósi alls framangreinds, og eins og atvikum er háttað í máli þessu, er það mat eftirlitsnefndarinnar að hlutaðeigandi fasteignasali hafi brotið gegn starfsskyldum sínum eins og þær eru skilgreindar að lögum, sbr. einkum 10., 15. og 16. gr. fsl. þar sem ekki var getið um rétt og uppfært lóðarleigugjald á söluyfirliti né að því gætt að söluyfirlit væri undirritað fyrir gerð kaupsboðs í lóðina.

Eftirlitsnefnd telur að með hliðsjón af framangreindu broti hlutaðeigandi fasteignasala hafi hann ekki átt rétt til þóknunar vegna starfa sinna í þágu kaupanda og honum beri að endurgreiða þóknun sem honum hafi verið greidd af hálfu kaupanda hafi slíkt verið gert, sbr. 1. mgr. 20. gr. fsl. Af fyrirliggjandi gögnum málsins er hins vegar ekki að finna þjónustusamning við kaupanda um þóknun fasteignasala vegna kaupanna eða upplýsingar um að slíkt gjald hafi nú þegar verið greitt og má af því ráða að slíkt gjald hafi ekki verið greitt.

Þá telur eftirlitsnefnd að annmarki á söluyfirliti er varðar fjárhæð lóðargjalds hafi ekki orðið þess valdandi að hafa veruleg áhrif á ákvörðun kvartanda um að festa kaup á lóðinni og verður því ekki séð að annmarkinn hafi valdið kvartanda tjóni, sbr. 4. mgr. 19. gr. fsl.. Þá verður ekki litið framhjá því að kvartandi undirritar kaupsamning, dags. 5. apríl 2017 og staðfestir með því að hann hafi kynnt sér deiliskipulag dags. 22. maí 2000, og lóðarleigusamning, dags. 11. apríl 2005. En í lóðarleigusamningi kemur fram að að lóðarleigugjald sé að fjárhæð 50.000 árlega og bundið vísitölu neysluverðs.

Með vísan til framangreinds er það mat eftirlitsnefndar að samnings- og skjalagerð hlutaðeigandi fasteignasala, [A] lfs. vegna sumarhúsalóðarinnar að [X], hafi verið ábótavant og fari gegn ákvæðum laga nr. 70/2015. Eftirlitsnefnd beinir þeim tilmælum til hlutaðeigandi fasteignasala að hann gæti að því framvegis að upplýsingar í söluyfirlitum séu uppfærðar til samræmis við 4. mgr. 10. gr. fsl. og hann láti kaupendur fasteigna staðfesta móttöku söluyfirlita fyrir gerð kaupsboðs líks og fram kemur í 2. mgr. 10. gr. fsl. Hins vegar verður ekki séð að annmarki þessi hafi valdið kvartanda tjóni, sbr. 4. mgr. 19. gr., sbr. 1. mgr. 20. gr. fsl.

Í ljósi alls framangreinds og með hliðsjón af umkvörtunarefnum, atvika í máli þessu og fyrirliggjandi gagna, tilkynnist hér með að eftirlitsnefndin mun ekki aðhafast frekar vegna málsins, sbr. 4. mgr. 19. gr. og 20. gr. laga nr. 70/2015.

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 nr. 931/2016 um eftirlitsnefnd fasteignasala. Því beint til kvartanda að vinsamlegast senda reikningsupplýsingar á tölvupóstfang eftirlitsnefndar fasteignasala: enf@enf.is.

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

F.h. eftirlitsnefndar fasteignasala

Þórður Bogason hrl., form.

Kristín Ólafsdóttir hdl.,
starfsmaður nefndar