

Eftirlitsnefnd fasteignasala

Reykjavík, 18. september 2018

Efni: Erindi vegna milligöngu um sölu á fasteign að [X]. (Mál nr. K-003-18)

A. Inngangur.

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

B. Málsmæðferð eftirlitsnefndar og gagnaöflun.

Eftirlitsnefnd fasteignasala móttók kvörtun frá [D] (hér eftir nefnd „kvartandi“), hinn 24. janúar 2018 og var málinu gefið númerið K-003-18 í málaskrá nefndarinnar. Kvörtunin lýtur að starfsháttum starfsmanna [C] fasteignasölu við milligöngu um sölu fasteignar að [X], þar sem kvartandi er tilgreindur kaupandi eignarinnar.

Meðfylgjandi kvörtun var greiðslukvittun, dags. 11. janúar 2018, 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 ertu athugasemdir við störf fasteignasalans [A]. Af fyrirbyggjandi kauptilboði, dags. 20. október 2017, er ljóst að það er vottað af hálfu [B] lfs., sem jafnframt er skráður framkvæmdastjóri fasteignasölnnar. Fyrirbyggjandi kaupsamningur, dags. 31. október 2017, er vottaður af hálfu [A] lfs. Afmarkast aðild í málinu að framangreindu.

Í kvörtun eru gerðar athugasemdir við starfshætti [C] fasteignasölu, nánar tiltekið starfshætti [A] lfs. Af kvörtun má ráða að kvartandi gerir athugasemdir við það að kostnaður vegna framkvæmda við fasteignina sé hærri en sá kostnaður sem tilgreindur var í yfirlýsingu húsfélags, dags. 28. ágúst 2017, og lá til grundvallar þegar fasteignin var seld.

Hinn 23. febrúar 2018 óskaði eftirlitsnefnd eftir andmælum og frekari gögnum frá hlutaðeigandi fasteignasala. Andmæli og frekari gögn bárust eftirlitsnefndinni hinn 2. mars 2018, undirritað af hálfu [A] lfs. og [B] lfs. Meðfylgjandi andmælum var skjalagerð vegna milligöngu um sölu á fasteigninni, svo sem kauptilboð, dags. 20. október 2017, kaupsamningur, dags. 31. október 2017, yfirlýsing húsfélags, dags. 28. ágúst 2017.

Í ljósi fyrirbyggjandi andmæla af hálfu hlutaðeigandi fasteignasala voru þau send kvartanda til upplýsinga og eftir atvikum frekari athugasemda með bréfi eftirlitsnefndar hinn 28. mars 2018. Engar frekari athugasemdir bárust eftirlitsnefnd af hálfu kvartanda. Hinn 10. september 2018 bárust frekari skjöl er varða milligönguna af hálfu [B] lfs., til samræmis við beiðni

Eftirlitsnefnd fasteignasala

eftirlitsnefndar. Um var að ráða afrit af söluyfirliti, húsfélagsyfirlýsingu, uppgjör við kaupsamning, uppgjör við afsal og útgefið afsal. Tilvitnuð gögn hefur kvartandi þegar undir höndum og taldi eftirlitsnefndin af þeim sökum að ekki þyrfti að afla frekari andmæla af hálfu kvartanda vegna þeirra, sbr. m.a. 6. gr., sbr. og 4. kafli reglugerðar um eftirlitsnefnd fasteignasala, nr. 931/2016.

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

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

Af kvörtun má ráða að kvartandi gerir athugasemdir við það að kostnaður vegna framkvæmda við húsið sé hærrí en sá kostnaður sem tilgreindur var í yfirlýsingu húsfélags, dags. 28. ágúst 2017, og lá til grundvallar þegar fasteignin var seld. Þá eru einnig gerðar athugasemdir við það að kvartandi hafi fengið reikninga fyrir framkvæmdum í desember 2017 að fjárhæð kr. 400.000. Einnig voru upphaflega gerðar athugasemdir við það að kvartandi, kaupendur að fasteigninni, væru að móttaka ýmis innheimtubréf ásamt tilkynningum um uppboð á hlutaðeigandi fasteign.

Með hliðsjón af kvörtun, fyrirbyggjandi andmælum sem hafa borist nefndinni og öðrum gögnum málsins eru málavextir þeir að kvartandi festi kaup á fasteign að [X]. Kauptilboð var undirritað hinn 20. október 2017. Samkvæmt samþykktu kauptilboði er kaupverð tilgreint að fjárhæð kr. 31.000.000. Samkvæmt kauptilboði bar kaupanda að greiða fjárhæð kr. 3.650.000 við undirritun kaupsamnings og ásamt því að greiða með andvirði nýrra lána sem bæri að gefa út við kaupsamning, að fjárhæð kr. 26.350.000. Afsalsgreiðsla er tilgreind hinn 10. janúar 2018, samtals að fjárhæð kr. 1.000.000. Samkvæmt fyrirbyggjandi kaupsamningi, sem er dagsettur hinn 31. október 2017, er greiðslufyrirkomulag óbreytt frá því sem tilgreint er í kauptilboði.

Samkvæmt undirrituðu söluyfirliti, dagsett sama dag og kauptilboðið, eða 20. október 2017, er ásett verð seljanda tilgreint að fjárhæð kr. 31.900.000. Kemur eftirfarandi fram í söluyfirliti:

„Fyrirhugaðar framkvæmdir: Fyrirhugað er að fara í viðgerð á þaki og múrviðgerðir einnig verður húsið málað. Áætlað að kostnaðurinn fyrir þessa íbúð sé c.a. 1,1m.“

Umsaminn afhendingardagur fasteignar er tilgreindur við kaupsamning, eða hinn 31. október 2017.

Í málinu liggur fyrir yfirlýsing húsfélags, dags. 28. ágúst 2017, sem undirrituð er af hálfu formanns húsfélags eða gjaldkera þess, og kemur m.a. eftirfarandi fram:

„Húsgjöld eru í vanskilum kr. 258.875. Yfirstandandi framkvæmdir. Engar.“

Vætanlegar framkvæmdir eru múrviðgerðir og málun á húsi og þaki. Sjá nánar fylgigögn. Þær munu eiga sér stað haust 2017 - sumar 2018. Framkvæmdirnar eru samþykktar.

Áætlaður heildarkostnaður íbúðarinnar vegna framkvæmdanna er kr. 1.109.479.“

Eftirlitsnefndin tekur fram að kaupendur, þ.m.t. kvartandi í máli þessu, hafa undirritað umrædda yfirlýsingu húsfélags, dags. 28. ágúst 2017, með upphafsstöfum sínum.

Kauptilboð er svo undirritað hinn 20. október 2017 og kemur m.a. eftirfarandi fram:

„Kaupandi greiðir fyrirhugaðar framkvæmdir sbr. því sem kemur fram í yfirlýsingu húsfélags, dagsett 28.08.2017“

Eftirlitsnefnd fasteignasala

Á 16. tl. sem er að finna á bakhlið kauptilboðsins, sbr. og sambærilegt ákvæði í 12. tl. á bakhlið kaupsamningsins, kemur orðrétt fram:

„Tilboðsgjafar (kaupendur) íbúða í fjöleignarhúsum skulu bera kostnað af þeim framkvæmdum við sameign, sem ráðist er í eftir að kaup takast og miða að því að auka verð- og/eða notagildi húseignarinnar“

Í málinu liggur fyrir önnur og uppfærð yfirlýsing húsfélags, dags. 24. október 2017. Undirrituð af sama aðila innan húsfélagsins. Er efni þeirrar yfirlýsingar sambærilegt við þá sem dagsett er hinn 28. ágúst 2017. Kemur m.a. fram að áætlaður heildarkostnaður íbúðarinnar vegna væntanlegra framkvæmda sé kr. 1.100.000. Af þessum yfirlýsingum virðist sem engar breytingar hafi orðið á ákvörðunum húsfélagsins hvað varðar fyrirhugaðar framkvæmdir né áætluðum kostnaði vegna þeirra.

Í fyrirliggjandi kaupsamningi, dags. 31. október 2017:

„Kaupendur greiða fyrirhugaðar framkvæmdir sem lýst er í yfirlýsingu húsfélags. Eignin er yfirveðsett en Landsbankinn hf. hefur samþykkt að aflýsa láni sínu gegn því að fá kaupverðið eftir að lán á fyrsta veðrétti hefur verið greitt upp, hússjóði komið í skil og sölukostnaður greiddur.“

Á bakhlið kaupsamningsins, sbr. 17. tl., er vísað til yfirlýsingu húsfélags, dags. 24. október 2017.

Í andmælum hlutaðeigandi fasteignasala, dags. 2. mars 2018, vegna umkvörtunarefnis er vísað til undirritaðrar yfirlýsingar húsfélags, efni kauptilboðsins og kaupsamningsins. Kemur m.a. eftirfarandi fram:

„Það að kaupendur haldi því nú fram að þau hafi ekki verið upplýst nægilega um þær skildbindingar sem framkvæmdir á vegum húsfélagsins fólu í sér er í raun með öllu óskiljanlegt og erfitt að sjá hvernig hægt hafi verið að gera það betur. Einnig var það útskýrt mjög vel í orði bæði við tilboðsgerð og í kaupsamningi. Yfirferð atriða í kaupsamningi er ávallt vönduð á kaupsamningsfundum og fullyrðingar um að fasteignasali hafi ekki nennt að halda kaupsamningsfund og að hann hafi verið eldsnökkur eiga sér enga stoð í raunveruleikanum. Kaupendum og seljendum er ávallt gefinn góður tími í kaupsamningi og þar er kaupsamningur vandlega yfirfarinn og útskýrður.

Það að kaupendur hafi nú fengið reikning upp á 400 þús þarf ekki að koma þeim á óvart þar sem gert var ráð fyrir framkvæmdum haustið 2017 að hluta og svo aftur um sumar 2018. Eðli málsins samkvæmt geta þau því búist við að þurfa að greiða hluta af áætluðum kostnaði um haust 2017.

Kvartandi getur þess að líklega fari kostnaður við framkvæmdir á húsinu í 1,5 milljón en ekki 1,1 milljón eins og áætlað var. Það er auðvitað leitt ef kostnaður á vegum húsfélagsins verður hærri en áætlanir sögðu til um en það skal ítrekað að kostnaður við framkvæmdir húsfélagsins var áætlaður í yfirlýsingu húsfélagsins og því gátu þau búist við einhverju fráviki þar.

Kvartandi kvartar einnig yfir því að samskipti við fasteignasala [C] hafi verið erfið. Í því sambandi má geta þess að undirritaðir hafa átt í miklum samskiptum við [D] vegna málsins, aðallega með tölvupóstum sem hæg er að leggja fram verði þess óskað. Í ljósi þess verður að teljast líklegt að kvartandi sé ekki sáttur við svör fasteignasalan frekar en að samskiptin hafi ekki verið mikil og góð.

Að lokum skal það nefnt að eignin var yfirveðsett við sölu og voru kaupendur upplýstir um það í kaupsamningi samanber eftirfarandi texta í kaupsamning:

Eftirlitsnefnd fasteignasala

„Eigning er yfirveðsett en Landsbankinn hf. hefur samþykkt að flýsa láni sínu gegn því að fá kaupverðið eftir að lán á fyrsta veðrétti hefur verið greitt upp, hússjóði komið í skil og sölukostnaður greiddur.“

Því gátu kaupendur búist við að sjá einhverjar tilkynningar um tilvonandi uppboð á eigninni á meðan verið var að klára uppgreiðslu áhvílandi veðskulda og lögveða. Það var klárað fljótt og vel og því ekkert sem stendur út af í þeim efnum.

Það er auðvitað leitt ef kvaratndi hefur misskilið þær skuldbindingar sem hún tókst á hendur með kaupum sínum en það er mat undirritaðra að mjög faglega hafi verið staðið að sölu íbúðarinnar og kaupendur hafi verið upplýstir eins vel og kostur var.“

Eftirlitsnefnd tekur fram að kvartandi skilaði ekki viðbótarathugasemdum við framangreind andmæli.

Þá liggur fyrir afsalsuppgjör, dags. 4. september 2018, ásamt undirrituðu útgefnu afsali sem er dagsett sama dag. Samkvæmt upplýsingum frá hlutaðeigandi fasteignasölum mun afsalið verða afhent til þinglýsingar hinn 11. september 2018.

Með vísan til framangreinds, og með hliðsjón af 4. mgr. 19. gr., sbr. 20. gr. fsl. er úrlausnarefni máls þessa hvort hlutaðeigandi fasteignasalar hafi brugðist skyldum sínum skv. lögum nr. 70/2015 í tengslum við upplýsingaskyldu hvað varðar yfirstandandi framkvæmdir fasteignarinnar.

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.

Samkvæmt 10. gr. fsl. skal fasteignasali strax og hann 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. Meðal þeirra atriða sem geta ber um í söluyfirliti er upplýsingar um ástand eignar og einstakra hluta hennar, þar á meðal um galla sem seljanda og/eða fasteignasala er kunnugt um á eign, m.a. húsgjöld og yfirstandandi eða væntanlegar framkvæmdir sem búið er að ákveða á fundi húsfélags, sé um fjöleignarhús að ræða, og um stöðu eiganda gagnvart hússjóði og framkvæmdasjóði húsfélags o. fl., sbr. m.a. c og h liður 2. mgr. 11. gr. fsl.

Í 15. gr. fsl. kemur fram að fasteignasali skuli gæta hagsmuna kaupanda og seljanda. Fasteignasali skal í hvívetna leysa af hendi störf sín svo sem góðar viðskiptavenjur og siðareglur bjóða. Hann skal liðsinna báðum aðilum, seljanda og kaupanda, og gæta réttmætra hagsmuna þeirra. Hann skal einnig gæta þess að aðila séu eigi settir ólögmatir, ósanngjarnir eða óeðlilegir kostir í samningum.

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.

Eftirlitsnefnd fasteignasala

Vottun fasteignasala á undirritun seljanda og kaupanda á kauptilboði 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 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.

Í lögum um fasteignakaup, nr. 40/2002 (fkl.), er fjallað um kaup á fasteignum og réttarstöðu aðila í þeim efnunum. Í 12. gr. laganna kemur fram sú meginregla að áhættan af seldri fasteign flytjist til kaupanda við afhendingu fasteignar.

Í lögum um fjöleignarhús, nr. 26/1994, er fjallað um upplýsingaskyldu við sölu fasteignar o.fl. Í 25. gr. laganna kemur fram að þegar eign, sem lög þessi taka til, er seld skal seljandi áður en kaupsamningur er undirritaður kynna kaupanda eignaskiptayfirlýsingu, eignaskipta-samning, sérstakar samþykktir húsfélagsins ef um þær er að ræða, reikninga húsfélagsins og stöðu og framlög eignarhlutans gagnvart því og hússjóði þess. Þá skal seljandi enn fremur gefa fullnægjandi og tæmandi upplýsingar um yfirstandandi eða fyrirhugaðar framkvæmdir, viðgerðir eða endurbætur. Skal seljandi jafnan, ef því verður við komið, afla og leggja fram vottorð eða yfirlýsingu frá húsfélaginu um ofangreind atriði sem að því snúa.

Sé um hús í byggingu að ræða ber seljanda að gera glögga grein fyrir byggingarstigi, svo og áföllnum byggingarkostnaði og áætlun um endanlegan byggingarkostnað.

Annist löggiltur fasteignasali sölu eignar í fjöleignarhúsi skal hann sjá til þess að þau gögn og upplýsingar, sem um getur í 1.–4. mgr., liggi fyrir og séu rækilega kynnt kaupanda áður en kaupsamningur er gerður og undirritaður.

E. Niðurstaða og álit eftirlitsnefndar.

Eftirlitsnefnd hefur yfirfarið fyrirliggjandi gögn málsins. Líkt og rakið hefur verið lýtur úrlausn þessa máls að því að kvartandi gerir athugasemdir í tengslum við samþykktar og yfirstandandi framkvæmdir á þeirri fasteign er hann keypti. Nánar tiltekið að áætluð fjárhæð hlutaðeigandi fasteignar vegna fyrirhugaðra framkvæmda sé í raun um 1,5 millj. kr. í stað 1,1 millj. kr. líkt og yfirlýsing húsfélags greinir. Er tekið fram af hálfu kvartanda að honum hafi borist reikningar í desember 2017 að fjárhæð kr. 400.000 vegna tilvitnaðra framkvæmda.

Eftirlitsnefnd fasteignasala

Af þessu tilefni tekur eftirlitsnefndin fram að við skoðun skjalagerðar er ljóst að hlutaðeigandi fasteignasali hlutaðist til um að útvega yfirlýsingu húsfélags áður en kauptilboð var gert af hálfu kvartanda, líkt og lög skylda. Þá er enn fremur ljóst að áður en kom til undirritunar á kaupsamningi var ný yfirlýsing útveguð, sem var efnislega sú sama og hin fyrri. Er vísað til framangreindrar umfjöllunar í kafla C.

Bæði kauptilboð og kaupsamningur vísa til tilvitnaðra yfirlýsinga af hálfu húsfélagsins. Þá eru samningar og önnur skjöl er varða milligönguna skýr um efni sitt, þ.m.t. hvaða skuldbindingar kaupendur, kvartandi í þessu máli, hugðust taka yfir m.t.t. væntanlegra og samþykktra framkvæmda á fasteigninni. Í því sambandi bendir eftirlitsnefndin á að skýrt kemur fram, þ.m.t. í fyrirliggjandi söluyfirliti sem lá til grundvallar sölu á umræddri fasteign, að kostnaður sé áætlaður. Þá var umsamið kaupverð að fjárhæð kr. 31.000.000 en samkvæmt söluyfirliti var ásett verð að fjárhæð kr. 31.900.000.

Eftirlitsnefndin 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. Með hliðsjón af málsatvikum öllum verður ekki annað ráðið en að hlutaðeigandi fasteignasali hafi aflað yfirlýsingu húsfélags fyrir undirritun kauptilboðs og leitast við að haga skjalagerð sinni í samræmi við góðar viðskiptavenjur. Gerir eftirlitsnefndin ekki athugasemdir við starfshætti hlutaðeigandi fasteignasala né skjalagerð er snýr að ágreiningsefni máls þessa.

Með vísan til framangreinds er það niðurstaða eftirlitsnefndarinnar að ekki sé tilefni til að gera athugasemdir við skjalagerð hlutaðeigandi fasteignasala. Þá er það niðurstaða eftirlitsnefndar að ekki verði annað ráðið af gögnum málsins en að hlutaðeigandi fasteignasali hafi leitast við að gæta hagsmuna beggja aðila, sbr. 15. gr. og 16. gr. fsl. Verður, með vísan til umkvörtunarefnis í málinu, ekki talið að hlutaðeigandi fasteignasali hafi gerst brotlegur við ákvæði laga nr. 70/2015. Þá er það einnig niðurstaða eftirlitsnefndar að kvartandi hafi ekki orðið fyrir tjóni sem rekja má til brota fasteignasalans á starfsskyldum sínum.

Í ljósi alls framangreinds og með hliðsjón af umkvörtunarefninu, atvika í málinu og fyrirliggjandi gagna, tilkynnist hér með að eftirlitsnefndin mun ekki aðhafast frekar vegna málsins. Þá er það enn fremur niðurstaða eftirlitsnefndar að fasteignasali hafi ekki valdið kvartanda tjóni með brotum á starfsskyldum, sbr. 4. mgr. 19. gr. fsl.

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.

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

F.h. eftirlitsnefndar fasteignasala

Þórður Bogason hrl., form.

Kristín Ólafsdóttir hdl.,
starfsmaður nefndar