

## Eftirlitsnefnd fasteignasala

Reykjavík, 20. desember 2019.

**Efni: Afgreiðsla eftirlitsnefndar í tengslum við sölu á fasteign að [X]. (Mál nr. K-005-19).**

### 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 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 frá [C] (hér eftir nefndur „kvartandi“), hinn 6. mars 2019 og var málinu gefið númerið K-005-19 í málaskrá nefndarinnar. Kvörtunin lýtur að starfsháttum [B] við milligöngu um sölu á fasteigninni að [X] þar sem kvartandi er tilgreindur sem seljandi fasteignarinnar.

Kvartandi greiddi kvörtunargjald, hinn 22. janúar 2019, til eftirlitsnefndar, sbr. 3. mgr. 20. gr. laga nr. 70/2015, sbr. 14. gr. reglugerðar um eftirlitsnefnd fasteignasala, nr. 931/2016. Greiðslukvittun barst nefndinni fyrst hinn 6. mars og telst því kvörtun móttekin á þeim degi.

Eftirlitsnefnd taldi kvörtun kvartanda ekki vera nægilega skýra. Var óskað eftir að kvartandi gerði betur grein fyrir atvikum og með hvaða hætti kvartandi telur að hlutaðeigandi fasteignasali hafi brotið gegn starfsskyldum sínum. Viðbótarathugasemdir bárust nefndinni hinn 4. apríl 2018.

Af fyrirliggjandi kvörtun má ráða að gerðar eru athugasemdir við starfshætti [A] lfs. hjá [B]. Samkvæmt kvörtun og öðrum fyrirliggjandi gögnum má ráða að [A] lfs. hafi annast milligöngu um sölu á fasteign að [X]. Afmarkast aðild í málinu að framangreindum fasteignasala.

Kvartandi í máli þessu er tilgreindur seljandi hlutaðeigandi fasteignar. Í kvörtun kemur fram að kvartandi telji að hlutaðeigandi fasteignasali hafi valdið tjóni með háttsemi sinni við milligöngu um sölu á fasteigninni. Nánar tiltekið tekur kvartandi fram að fasteignasalinn hafi boðað til undirritunar kaupsamnings þrátt fyrir að ljóst væri að kaupandi væri ekki tilbúinn með kaupsamningsgreiðsluna. Eftirlitsnefndin tekur fram að kaupsamningur er dagsettur hinn 1. nóvember 2018.

Kemur fram í kvörtun að greiðsla hafi ekki borist fyrr en hinn 6. nóvember 2018 og kaupsamningur ekki afhentur í þinglýsingu fyrr en hinn 7. nóvember 2018. Lán voru svo í framhaldinu afgreidd hinn 14. nóvember 2018. Kvartandi telur að framangreint hafi valdið honum tjóni í formi vaxta og verðbóta sem kvartandi telur að nemi tæplega kr. 80.000. Kvartandi telur einnig að hann hafi orðið fyrir tjóni vegna þess að hann hafi ofgreitt fasteignagjöld og vatnsgjald. Þá hafi kvartandi samþykkt að leigja fasteignina til kaupanda í

nokkra daga fyrir undirritun kaupsamnings. Tekur kvartandi fram að hann hafi gert munnlegt samkomulag um að greiða skyldi kr. 50.000 vegna leigu, eftir undirritun kauptilboðs (innskot, 5. október 2018) og fram að afhendingu eignar. Kvartandi taldi að hlutaðeigandi fasteignasali myndi innheimta greiðsluna með lokagreiðslu kaupverðsins en greiðslan hafi ekki skilað sér. Þá er einnig kvartað yfir því að ekkert lögskilauppgjör hafi verið gert vegna sölunnar.

Hinn 28. maí 2019 móttók eftirlitsnefndin andmæli hlutaðeigandi fasteignasala. Meðfylgjandi andmælunum var afrit af helstu skjalagerð vegna kaupanna, þ.e. kaupsamningur um fasteignina, dags. 1. nóvember 2018, afsal, dags. 15. nóvember 2018, kvittun kaupanda vegna [X], dags. 31. október 2018, greiðslukvittun kaupsamningsgreiðslu, dags. 7. nóvember 2018, uppgjörskvittun vegna lána kaupanda frá Íslandsbanka, dags. 14. nóvember 2018, greiðslukvittun vegna [X], dags. 15. nóvember 2018, yfirlit um fasteignagjöld [X] fyrir árið 2018, dags. 31. október 2018, greiðslukvittun vegna [X], dags. 30. nóvember og tilkynningar um vanskil á láni frá Íslandsbanka til kvartanda, dags. 8. nóvember 2018.

Í andmælum hlutaðeigandi fasteignasala var ekki að finna andmæli við þeim atriðum sem lutu að kvörtun kvartanda. Eftirlitsnefnd óskaði því eftir andmælum um framangreint hinn 5. júlí 2019. Viðbótarandmæli hlutaðeigandi fasteignasala voru móttokin af nefndinni samdægurs. Hinn 26. júlí 2019 sendi eftirlitsnefndin til kvartanda andmæli hlutaðeigandi fasteignasala til upplýsinga og/eða eftir atvikum til frekari athugasemda. Engar frekari athugasemdir hafa borist nefndinni.

Eftirlitsnefndin óskaði eftir við hlutaðeigandi fasteignasala að fá sent söluyfirlit, undirritað kauptilboð, kaupsamningsuppgjör, afsalsuppgjör og samning um þjónustu fasteignasala hinn 22. nóvember 2019. Gögn bárust nefndinni 25. nóvember 2019.

Að lokinni yfirferð fyrirliggjandi gagna taldi eftirlitsnefnd málið upplýst, a.m.k. þannig að unnt væri að taka málið til afgreiðslu m.t.t. umkvörtunarefnis.

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

Með hliðsjón af kvörtun sem eftirlitsnefnd móttók hinn 6. mars 2019 og fyrirliggjandi andmælum eru málavextir þeir að kvartandi var með fasteign sína að [X] í einkasölu hjá fasteignasölnunni [D]. Hinn 4. apríl 2018 hringdi [A] lfs. í kvartanda og bað hann um að sýna viðskiptavininum sínum fasteignina að [X]. Samkvæmt kvörtun kveðst kvartandi hafa lagt til að hugsanlegur kaupandi myndi snúa sér til [D] fasteignasölnunnar en hlutaðeigandi fasteignasali hafi tjáð kvartanda að viðskiptavinur hans vildi ekki eiga viðskipti við þá fasteignasölu. Í kvörtun kemur fram að ef til kauptilboðs kæmi myndi hlutaðeigandi fasteignasali ekki innheimta sölulaun vegna viðskiptanna. Kvartandi kveðst hafa þurft að standa skil gagnvart [D] enda búinn að undirrita samning um einkasölu.

Kauptilboð barst í eignina sem var samþykkt hinn 5. október 2018 hjá [B]. Í kvörtun kemur fram að hlutaðeigandi fasteignasali hafi hringt, um miðjan október 2018, í kvartanda og óskað eftir að hann leigði fasteignina að [X] til kaupanda þar sem þau væru nú þegar í leiguhúsnæði. Daginn eftir símtal þetta hringdi kaupandi sjálfur í kvartanda og óskaði eftir að fá húsnæðið til leigu svo að hann þyrfti ekki að greiða leigu í þáverandi húsnæði. Kvartandi varð við beiðni kaupanda og tekur fram að munnlegur samningur hafi verið um, þeirra á milli, að kaupandi

myndi greiða kr. 50.000 fyrir leigu á húsnæðinu, fram að afhendingu fasteignarinnar, hinn 1. nóvember 2018. Kvartandi kveðst hafa gert samninginn munnlega og treyst því að hlutaðeigandi fasteignasali myndi innheimta leigu á húsnæðinu með lokagreiðslu.

Hinn 1. nóvember var kaupsamningur um fasteignina að [X] undirritaður. Seljandi er tilgreindur kvartandi, [C] og kaupendur eru tilgreindir [E] og [F]. Kaupverðið er tilgreint að fjárhæð kr. 30.200.000. Fyrirkomulag á greiðslutilhögun samkvæmt kaupsamning var að kaupendur áttu að greiða kr. 6.040.000 við undirritun kaupsamnings. Greiðslur með veðskuldabréfum sem greiddar voru út með peningum og gefin út við kaupsamning að fjárhæð kr. 24.160.000.

Eftir kaupin kveðst kvartandi hafa innt kaupanda eftir skýringum á því hvers vegna kaupandi hafi ekki viljað eiga fasteignaviðskipti hjá [D]. Samkvæmt kvörtun kom þessi spurning flatt upp á kaupandann. Það hafi ekki verið rétt að hann hefði ekki viljað eiga fasteignaviðskipti við [D].

Afsal var gefið út til kvartanda hinn 15. nóvember 2018. Var afsali þinglýst hinn 20. nóvember 2018.

Í kvörtun kemur fram að undirritun kaupsamnings fór fram 1. nóvember 2018. Kvartandi kvartar yfir að greiðsla að fjárhæð kr. 6.040.000, hafi ekki verið greidd við undirritun kaupsamningsins. Kvartandi tekur fram að [A] lfs. hafi boðað til undirritunar kaupsamnings þrátt fyrir að ljóst væri að kaupendur væru ekki tilbúnir með kaupsamnings greiðslu. Það hafi hann gert til þess að flýta fyrir lántökufurli hjá kaupendum.

Einnig er kvartað yfir að [A] lfs. hafi ekki farið með skjölin til þinglýsingar fyrr en hinn 7. nóvember 2018. Kvartandi tekur fram að greiðslur vegna lána kaupanda hafi ekki gengið í gegn fyrr en hinn 14. nóvember 2018 sökum framangreinds.

Kvartandi telur að hlutaðeigandi fasteignasali hafi valdið honum tjóni vegna þess að kostnaður hafi bæst á lán hans vegna dráttar á greiðslu kaupanda sem greiða átti upp með greiðslum kaupanda. Kvartandi heldur því fram að vextir og verðbætur fyrir það tímabil sem um ræðir séu tæplega kr. 80.000.

Einnig er kvartað yfir að lögskilauppgjör hafi ekki farið fram. Kvartandi vísar til þess að ekki hafi verið tekið tillit til fasteignagjalda og vatnsgjalds, líkt og gert er í slíku uppgjöri. Kvartandi telur að hann hefði átt að fá greitt til baka rúmlega kr. 32.000 vegna fasteignagjalda og kr. 2.585 vegna vatnsgjalds fyrir nóvember 2018. Að mati kvartandi hafi verið eðlilegt að innheimta fyrrgreinda leigugreiðslu með lögskilauppgjöri.

Eftirlitsnefnd móttók andmæli hlutaðeigandi fasteignasala, [A] lfs. hinn 28. maí 2019 og 5. júlí 2019. Samkvæmt andmælum hans var skrifað undir kaupsamninginn fimmtudaginn, 1. nóvember 2018. Kaupandi náði ekki greiða greiðsluna sem honum bar að greiða við undirritun kaupsamningsins kr. 6.040.000 fyrr en miðvikudaginn 7. nóvember 2018. Hlutaðeigandi fasteignasali vísar til þess að dráttavextir fyrir það tímabil sem um ræðir hafi verið kr. 7.377, vegna áhvílandi lána sem voru kaupanda óviðkomandi, sem var greitt til kvartanda hinn 30. nóvember 2018. Hlutaðeigandi fasteignasali tekur fram að það hafi verið kostnaður af greiðsluseðlunum á áhvílandi lánnum seljanda. Samkvæmt andmælum hlutaðeigandi fasteignasala hafi kaupsamningurinn og lánin farið strax í þinglýsingu og voru áhvílandi lán

greidd upp með nýjum lánnum frá kaupendum. Hlutaðeigandi fasteignasali telur hafa verið eðlilega afgreiðslu á því, ef eitthvað var fremur hröð afgreiðsla.

Í andmælum hlutaðeigandi fasteignasala vísar hann til þess að samningur um leigugreiðslur á fasteigninni að [X] var alfarið á milli kaupenda og seljanda. Hlutaðeigandi fasteignasali telur að framangreint hafi verið óviðkomandi fasteignaviðskiptunum. Jafnframt kveðst hlutaðeigandi fasteignasali ekki hafa tekið þátt í þeim viðræðum né haft milligöngu um leigu á húsnæðinu. Samkvæmt hlutaðeigandi fasteignasala var ekki rætt um leigugreiðslur við undirritun kaupsamningsins.

#### **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. 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 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.

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.

Samkvæmt 1. mgr. 9. gr. fsl. skal fasteignasali þegar óskað er eftir milligöngu hans um kaup eða sölu eignar eða aðra þjónustu samkvæmt lögum þessum, gera skriflegan samning við þann er leitar til hans, hvort sem viðkomandi er kaupandi eða seljandi. Samningurinn skal gerður áður en fasteignasali tekur til við starfann. Í samningi skal tilgreint hvaða verkefnum

fasteignasali eigi að sinna, hver þóknun hans sé fyrir starfann eða hvernig hún skuli ákveðin og hvaða útlagða kostnað viðsemjandinn eigi að greiða.

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 síðareglur 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.

Samkvæmt 2. mgr. 16. gr. fsl. skal öll skjala- og samningsgerð vera 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 fyrirleggjandi gögn málsins og andmæli hlutaðeigandi fasteignasala. Á grundvelli fyrirleggjandi gagna er kvörtun kvartanda þríþætt. Í fyrsta lagi er kvartað yfir að greiðsla að fjárhæð kr. 6.040.000, hafi ekki verið greidd við undirritun kaupsamnings. Samkvæmt kaupsamningi, dags. 1. nóvember 2018 bar að greiða fjárhæðina samhliða undirritun inn á fjárvörslureikning [B]. Upplýst er samkvæmt andmælum [A] lfs. að kaupendur höfðu ekki tók á að inna af hendi greiðslu við undirritun kaupsamnings. Greiðsla kaupenda barst seljanda sex dögum síðar, nánar tiltekið hinn 7. nóvember 2018.

Af fyrirleggjandi gögnum má draga þá ályktun að kaupandi hafi ekki greitt kaupverð á umsömdum gjalddaga. Af gögnum málsins verður ekki ráðið að greiðsludrátt sé að rekja til starfshátta hlutaðeigandi fasteignasala, enda hafi ráðgjöf verið veitt um réttarstöðu aðila í þessum efnum. Tekur eftirlitsnefndin einnig fram að í lögum um fasteignakaup nr. 40/2002, er m.a. fjallað um vanefndarúrræði seljanda í tilefni af greiðsludrætti af hálfu kaupanda, sbr. V. kafli laganna. Samkvæmt 12. gr. reglugerðar nr. 931/2016 leysir eftirlitsnefndin ekki úr ágreiningi er kann að vera á milli kaupanda og seljanda. Í ljósi alls framangreinds mun eftirlitsnefndin ekki aðhafast frekar vegna þáttar kvörtunar.

Gögn málsins sýna einnig kvartandi fékk greidda dráttarvexti af hálfu fasteignasalans, eða fjárhæð kr. 7.377 hinn 30. nóvember 2018, sbr. fyrirleggjandi greiðslukvittun. Tekur fasteignasali fram í andmælum sínum að umrædd fjárhæð sé vegna dráttarvaxta vegna afborgana af áhvílandi lánum kvartanda, sem voru kaupanda óviðkomandi. Samkvæmt kaupsamningi bar seljanda að aflétta umræddum lánum. Voru lán þessi greidd upp við sölu fasteignarinnar. Fá þessar fullyrðingar stoð í fyrirleggjandi gögnum. Mun eftirlitsnefndin ekki aðhafast frekar vegna þessa.

Í öðru lagi er kvartað yfir að hlutaðeigandi fasteignasali hafi ekki farið með skjöl til þinglýsingar fyrr en hinn 7. nóvember 2018 sem hafi leitt til þess að greiðslur vegna lána hafi ekki gengið í gegn fyrr en hinn 14. nóvember 2018. Eftirlitsnefndin tekur fram að samkvæmt fyrirleggjandi kaupsamningi var hann afhentur til þinglýsingar hinn 7. nóvember 2018 og innfærður hinn 8. nóvember 2018. Kvartandi telur að hlutaðeigandi fasteignasali hafi valdið honum tjóni vegna kostnaðar sem hafi bæst á lán hans vegna dráttar á greiðslu kaupenda sem greiða átti upp með greiðslum kaupenda. Kvartandi heldur fram að vextir og verðbætur fyrir það tímabil sem um

ræðir séu tæplega kr. 80.000. Engin gögn liggja þó fyrir í málinu sem styðja fullyrðingu á meintu tjóni kvartanda. Þá er og vísað til framangreindrar umfjöllunar, þ.m.t. um greiðslu til kvartanda vegna dráttarvaxta af afborgunum af áhvílandi lánum hans sem síðar voru greidd upp.

Að mati eftirlitsnefndar var hlutaðeigandi fasteignasali að liðsinna báðum aðilum og gæta réttmætra hagsmuna þeirra með því að þinglýsa ekki kaupsamningnum fyrir en kaupsamningsgreiðsla barst. Meðal gagna liggur fyrir greiðslukvittun um greiðslu að fjárhæð kr. 6.072.451 greitt af hálfu kaupanda til kvartanda í máli þessu, hinn 7. nóvember 2018. Sama dag er kaupsamningur móttækinn til þinglýsingar og hann innfærður hinn 8. nóvember 2018. Eftirlitsnefndin mun ekki aðhafast frekar vegna þessa þáttar málsins.

Í þriðja lagi er kvartað yfir að lögskilauppgjör hafi ekki farið fram. Kvartandi telur að hann hefði átt að fá greitt til baka rúmlega kr. 32.000 vegna fasteignagjalda og kr. 2.585 vegna vatnsgjalds fyrir nóvember 2018 og að uppgjör á framangreindum fjárhæðum hafi átt að fara fram við lögskilauppgjör. Jafnframt, að mati kvartanda, hafi verið eðlilegt að innheimta fyrrgreinda leigugreiðslu með lögskilauppgjöri. Í gögnum málsins er kvittun, dags. 31. október 2018. Um er að ræða skjal sem tilgreinir þær greiðslur sem kaupendur þurfa að greiða vegna kaupa á fasteigninni, þ.m.t. fasteignagjöld, þinglýsingar- og stimpilgjald. Samkvæmt kvittuninni bar kaupendum að greiða kr. 32.451 í fasteignagjöld vegna [X]. Einnig er meðal gagna í málinu óundirritað og ódagsett uppgjör. Samkvæmt uppgjörinu er tilgreint að fasteignagjöld að fjárhæð kr. 32.450 hafi verið gerð upp á milli seljanda og kaupanda. Vatnsgjald að fjárhæð kr. 2.585 var ekki tilgreint á uppgjörinu né á kvittuninni.

Eftirlitsnefnd telur framangreint fyrirkomulag vera í andstöðu við 15. og 1. – 2. mgr. 16. gr. fsl. Eftirlitsnefndin tekur fram að bæði kaupsamnings- og lögskilauppgjör eru grundvallarskjöl þegar kemur að fjárhagslegu uppgjöri aðila vegna milligöngu um sölu fasteigna og til þess fallið að koma í veg fyrir ágreining sem þennan. Beinir eftirlitsnefndin þeim tilmælum til [A] lfs. að vanda alla skjala og samningsgerð framvegis að þessu leyti þannig að hagsmunir beggja aðila séu tryggðir og réttarstaða hvors um sig sé glögg. Felst í þessu að útbúa þarf uppgjör, kynna það fyrir aðilum og fá viðeigandi undirritun aðila. Felst í slíku fyrirkomulagi að viðeigandi ráðgjöf hafi verið veitt.

Eftirlitsnefndin bendir á að í andmælum hlutaðeigandi fasteignasala kemur fram að fasteignagjöld hafi verið gerð upp við kaupsamning og að ekkert hafi staðið útaf. Fær þessi fullyrðing stoð í gögnum málsins. Nánar tiltekið má ráða af gögnum að fasteignagjöld fyrir tvo mánuði sé fjárhæð kr. 32.451. Var fasteignin afhent hinn 1. nóvember 2018 til kaupanda. Liggja fyrir greiðslukvittanir sem sýna greiðslur til kvartanda, samtals að fjárhæð kr. 30.232.451. Kaupverð fasteignar er tilgreint 30.200.000. Má því ráða að kvartandi hafi þegar fengið fasteignagjöld greidd, sem nemur umræddri fjárhæð til samræmis við umsaminn afhendingardag fasteignar. Mun eftirlitsnefndin ekki aðhafast frekar vegna þessa þáttar kvörtunar.

Eftirlitsnefndin beinir þó þeim tilmælum til hlutaðeigandi fasteignasala að kanna réttmæti kröfu kvartanda um greiðslu vatnsgjalds, að fjárhæð kr. 2.585., enda ekki fjallað um það í andmælum hlutaðeigandi fasteignasala né liggja fyrir gögn til frekari upplýsingar þar um.

Varðandi leigugreiðslur þá má draga þá ályktun af fyrirbyggjandi gögnum að slíkar kröfur séu byggðar á samkomulagi á milli seljanda og kaupenda. Liggur ekkert fyrir í gögnum málsins um að hlutaðeigandi fasteignasali hafi tekið að sér innheimtu þess, í beinum tengslum við milligöngu um sölu fasteignarinnar, sbr. m.a. andmæli hlutaðeigandi fasteignasala. Fellur það utan valdsviðs eftirlitsnefndar að taka afstöðu til einkaréttarlegs ágreinings milli kaupenda og seljanda svo sem í tengslum við uppgjör á greiðslum vegna leigu á hinni seldu fasteign.

Í ljós alls framangreinds og með hliðsjón af umkvörtunarefninu, atvika í máli þessu og fyrirbyggjandi gögnum er það mat eftirlitsnefndar að hlutaðeigandi fasteignasali hafi brotið gegn ákvæðum 15. gr. og 1. - 2. mgr. 16. gr. fsl. með því að hafa ekki útbúið og kynnt fjárhagslegt uppgjör á milli aðila og fengið undirritun þeirra. Áréttar eftirlitsnefndin að slíkt uppgjör hefði komið í veg fyrir ágreining sem þennan.

Þá áréttar eftirlitsnefndin þau tilmæli til fasteignasalans að kanna hvort kvartandi hafi átt rétt til vatnsgjalds, fjárhæð kr. 2.585. Eftirlitsnefndin hefur engin gögn þess efnis. Að öðru leyti verður ekki tekin frekari afstaða til mögulegs tjóns og er í því sambandi tekið fram að hlutaðeigandi fasteignasali hefur þegar hlutast til um að dráttarvextir voru greiddir til kvartanda í tengslum við afborganir áhvílandi lána hans.

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

Niðurstöður 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.