

Eftirlitsnefnd fasteignasala

[X]

Reykjavík, 12. október 2017.

Efni: Afgreiðsla eftirlitsnefndar í tengslum við sölu á fasteign að [X]. (mál nr. K-005-17).

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 eru það auk kvartanda, [A] lfs., [B] lfs. og [C] lfs. hjá [D].

B. Málsmeðferð eftirlitsnefndar og gagnaöflun.

Eftirlitsnefnd fasteignasala móttók kvörtun [E] (hér eftir nefnd „kvartandi“), á fundi eftirlitsnefndar hinn 9. mars 2017 og var málinu gefið númerið K-005-17 í málaskrá nefndarinnar. Kvörtunin lýtur að starfsháttum starfsmanna fasteignasöluunnar [D] við milligöngu um sölu fasteignar að [X] þar sem kvartandi er tilgreind seljandi eignarinnar.

Meðfylgjandi kvörtun var einnig greiðslukvittun, dags. 28. febrúar 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.

Í kvörtun eru gerðar athugasemdir við starfshætti [D] vegna sölumeðferðar á fasteigninni að [X]. Í kvörtun kemur meðal annars fram að ekki hafi verið farið eftir fyrirvara kvartanda um kaup á annarri eign innan ákveðins tíma eftir undirritun kautilboðs að [X], ásamt öðrum atriðum er varða undirskrift yfirlýsingar um samkomulag sem og undirskrift afsals.

Samkvæmt fyrirbyggjandi gögnum vottar [B] lfs. gagntilboð, dags. 3. nóvember 2016. Í erindi kvartanda kemur einnig fram að [C] lfs. hafi setið fund með kvartanda hinn 16. janúar 2017. Samkvæmt fyrirbyggjandi samning um sölubjónustu fasteignasala var [A] lfs. veitt söluumboðið en hann er jafnframt framkvæmdarstjóri fasteignasöluunnar [D]. Markast aðild málsins að framangreindum einstaklingum sem komu að milligöngu um sölu fasteignarinnar.

Hinn 20. mars 2017 óskaði eftirlitsnefnd eftir andmælum og frekari gögnum frá hlutaðeigandi fasteignasölu. Andmæli [A] lfs. bárust eftirlitsnefndinni hinn 6. apríl 2017. Meðfylgjandi andmælum var skjalagerð vegna fasteignarinnar að [X], s.s. söluyfirlit, verðmat, dags. 19. september 2016, kautilboð, dags. 2. nóvember 2016 og gagntilboð, dags. 3. nóvember 2016. Í ljósi fyrirbyggjandi andmæla voru þau send kvartendum til upplýsinga og eftir atvikum frekari athugasemda með bréfi eftirlitsnefndar, dags. 9. maí 2017. Hinn 16. maí 2017 bárust eftirlitsnefnd viðbótarathugasemdir kvartanda. Þá aflaði eftirlitsnefnd einnig opinberra gagna.

Þess ber að geta að afsal vegna eignarinnar að [X] var undirritað hinn 16. janúar 2017. Var afsal og uppgjör sent meðfylgjandi andmælum hlutaðeigandi fasteignasala.

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 seldi eign sína að [X], fyrir milligöngu [D].

Í málinu liggur fyrir undirritað söluyfirlit vegna fasteignarinnar að [X]. Ber söluyfirlitið með sér að hafa verið prentað hinn 2. nóvember 2016. Söluverð er tilgreint að fjárhæð kr. 37.900.000. Þá liggja fyrir tvö kauptilboð. Annars vegar kauptilboð þar sem tilboðsgjafi, [...], býðst til þess að kaupa fasteignina að [X] fyrir fjárhæð kr. 35.000.000. Hins vegar undirritað gagntilboð af hálfu kvartanda að fjárhæð kr. 37.000.000. Afhendingardagur er tilgreindur við kaupsamning. Hefur síðara kauptilboðinu verið þinglýst á fasteignina en skjalið var mótttekið til þinglýsingar hinn 19. desember 2016. Kaupsamningur var undirritaður hinn 16. janúar 2017 og afhendingardagur tilgreindur hinn 16. janúar 2017. Afsal var gefið út og undirritað sama dag.

Samkvæmt erindi kvartanda, sem eftirlitsnefnd móttók hinn 9. mars 2017, er kvartað undan söluferli eignarinnar. Samkvæmt kvartanda hafði hún hug á að festa kaup á íbúð í húsi aldraðra á Strikinu í Garðabæ og hafði hugsað sér að nýta þá fjármuni sem kæmu úr sölu á eign hennar að [X] sem greiðslu upp í kaupverð annarrar fasteignar.

Samkvæmt kvörtun gekk erfiðlega að finna aðra íbúð og kvartandi tekur fram að ítrekað hafi verið áréttað við hlutaðeigandi fasteignasala að forsenda sölu fasteignarinnar við [X] væri að önnur íbúð myndist. Kvartandi hafi svo verið upplýst um hugsanlegan kaupanda sem sýndi eigninni mikinn áhuga og væri í mikilli þörf. Samkvæmt kvartanda lét hún það skýrt í ljós að það væri ekki vilji hennar að selja en lendingin hafi verið sú að gera fyrirvara um kaup á annarri eign innan 10 daga frá samþykktu kauptilboði.

Í málinu liggur fyrir samþykkt gagntilboð, dags. 2. nóvember 2016, en undirritað af kvartanda og kaupanda eignarinnar að [X] hinn 3. nóvember 2016, vottað af hlutaðeigandi fasteignasala [B]. eru þar gerðir eftirfarandi fyrirvarar fyrir hönd kvartanda:

„Seljandi gerir fyrirvara um að áhvilandi kvöð Seðlabanka Íslands verði aflétt fyrir kaupsamning.

Seljandi gerir fyrirvara um að hún fái staðfest tilboð til kaupa á eign innan 10 daga frá samþykkt kauptilboðs þessa.“

Þá kemur fram í kvörtun að kvartandi hafi leyft hinum hugsanlega kaupanda að vera í íbúðinni fram að jólum, samkvæmt kvartanda til að nýta þann tíma í að finna sér annað húsnæði. Það hafi verið í september. Eftirlitsnefnd tekur fram í þessu sambandi að í andmælum hlutaðeigandi fasteignasala, dags. 3. apríl 2017, kemur fram að kvartandi hafi sjálf ákveðið og bauð að eigin frumkvæði íbúðina sína endurgjaldslaust kaupanda, enda hafi hún staðið tóm og hafði gert í langan tíma.

Í nóvember hafi hlutaðeigandi fasteignasali, [B] svo komið að heimili kvartanda með yfirlýsingu um samkomulag sem ætti að vera trygging fyrir kvartanda. Framangreind yfirlýsing, dags. 18. nóvember 2016, liggur fyrir í málinu og er svohljóðandi:

„Við undirritaðar, [E] og [...], höfum orðið sammála um að samþykkt kautilboð okkar í milli í eign [E] við [X], og [...] er kaupandi að verði að kaupsamningi þann 16. janúar 2017.

Skal kaupsamningur byggður á áður samþykktu tilboði dags. 2. Nóvember 2016 óbreyttu öðru en því að dagsetning kaupsamnings er ákveðin þann 16. Janúar 2017.

Skal yfirlýsingu þessari þinglýst sem kvöð á eignina um leið og aðilar að henni hafa ritað nöfn sín á hana og fengið staðhæfingu votta. “

Skjalinu var þinglýst á eignina að [X] hinn 6. desember 2016. Vert er að taka fram að yfirlýsingin er undirrituð hinn 18. nóvember 2016 eða meira en 10 dögum eftir að gagntilboð í eignina að [X] var samþykkt. Samkvæmt fyrirvara í gagntilboði hefði það því fallið úr gildi ef ekki fengist staðfest tilboð til kaupa á annarri eign innan 10 daga.

Í fyrirleggjandi kaupsamningi vegna fasteignarinnar, dags. 16. janúar 2017, undirrituðum af kvartanda og kaupanda, vottaður af hlutaðeigandi fasteignasala [C], er ekki að finna sambærilegan fyrirvara og í framangreindu gagntilboði. Afsal var undirritað samhliða kaupsamningi, dags. 16. janúar 2017 ásamt uppgjöri. Af kvörtun má ráða að kvartandi telji sig hafa skrifað nauðug undir afsalið.

Þá kemur einnig fram í kvörtun að kvartandi telji að verðmat fasteignarinnar hafa verið of lágt. Kaupverð samkvæmt kaupsamningi er tilgreint að fjárhæð kr. 37.000.000.

Andmæli [A] lfs. fyrir hönd hlutaðeigandi fasteignasala, [C] og [B], bárust eftirlitsnefndinni hinn 6. maí 2017. Þar er sjónarmiðum kvartanda alfarið hafnað.

Þar kemur fram að kaup á íbúð á Strikinu hafi kvartandi ætlað að fjármagna að hluta með sölu á íbúð sinni við [X] en á þeirri íbúð hafi hvílt kvöð frá Seðlabanka Íslands sem hafi staðfest að henni yrði ekki aflétt nema með kaupum á nýrri íbúð.

Hvað varðar athugasemdir kvartanda um verðmat eignarinnar segir í andmælum hlutaðeigandi fasteignasala:

„Verðmat fasteignasölnunnar var 35. m.kr. en mæðgur vildu setja hærra verð, eða 38,9 m.kr. Í 6-8 vikur var íbúðin boðin til sölu á því verði en ekkert gerðist og samþykkti [E] þá að lækka verðið í 37,9 m. kr. “

Um sölumeðferðina segir í andmælum hlutaðeigandi fasteignasala að hinn 2. nóvember 2016 hafi komið tilboð í eignina að [X] sem kvartandi hafnaði með gagntilboði, dags. 3. nóvember 2016. Þar gerði kvartandi þann fyrirvara að kvöð Seðlabankans yrði aflétt og að hún fyndi íbúð innan 10 daga þar sem ekki væri hægt að selja íbúðina nema kvöðin yrði flutt.

Þá kemur fram að leitast hafi verið við að finna nýja íbúð fyrir kvartanda og henni sýndar þrjár íbúðir en leist ekki á neina. Í framhaldinu hafi verið athugað hvort unnt væri að aflétta kvöð Seðlabankans tímabundið, fallist var á þá beiðni. Segir svo eftirfarandi í andmælum hlutaðeigandi fasteignasala:

„Þar með voru komnar forsendur fyrir því að hægt væri að selja íbúðina og hægt að fella fyrirvarann úr gildi. Áfram yrði þó reynt að finna íbúð fyrir [E] við hæfi. Þetta samþykki [E], sérstaklega þar sem kvöðin var ekki fyrirstaða lengur, sjá fskj. 10.“

Meðfylgjandi andmælum hlutaðeigandi fasteignasala var að finna bréf Seðlabanka Íslands, dags. 23. nóvember 2016, þar sem óskað var eftir að framangreindri kvöð yrði aflétt af eigninni.

Samkvæmt andmælum vildi kvartandi ekki undirrita kaupsamning þar sem ekki væri búið að uppfylla fyrirvarann, en þar sem kaupandi [X] hafi ekki haft önnur hús að vernda hafi verið ákveðið að lána henni íbúðina gegn því skilyrði að kaupsamningur yrði ekki haldinn fyrir en um miðjan janúar 2017. Var því útbúin yfirlýsing vegna þessa. Þá er tekið sérstaklega fram af hálfu fasteignasalans að boð kvartanda um lán á íbúðinni hafi ekki komið að frumkvæði hlutaðeigandi fasteignasölu.

Þá segir í andmælum að kvartanda hafi snúist hugur um sölu íbúðarinnar í byrjun janúar 2017, með vísan til bæði kvaðar Seðlabankans, sem þá hafði verið aflétt tímabundið sem og fyrirvarans um kaup á annarri íbúð. Í andmælum er tekið fram að það hafi verið skilningur aðila að sá fyrirvari hefði fallið úr gildi við undirritun framangreindrar yfirlýsingar um samkomulag um kaupsamning. Fram kemur að kvartandi hafi svo fallist á að undirrita kaupsamning til að ganga ekki á rétt kaupanda. Kaupsamningsfundur hafi farið fram 16. janúar 2017 og kvartandi þá fengið kaupverðið greitt og uppgjör farið fram.

Í niðurlagi andmæla er tekið fram að leitast hafi verið við að tryggja hagsmuni beggja aðila við sölumeðferðina og leitast hafi verið við að aðstoða kvartanda. Þá hafi kvartandi einnig notið aðstoðar dóttur sinnar við ferlið. Kvartandi hafi sjálf boðið kaupanda íbúðina endurgjaldslaust fram að kaupsamning, hún sjálf hafi ákveðið að falla frá fyrirvara og gera nýtt samkomulag um að halda sölunni til streitu. Þá er tekið fram að fasteignasalan vinni enn að því að aðstoða kvartanda við að finna hentuga íbúð.

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

Frekari athugasemdir kvartanda bárust eftirlitsnefnd hinn 19. maí 2017, þar sem sjónarmið kvörtunar eru ítrekuð og því mótmælt að hlutaðeigandi fasteignasala hafi reynt eftir fremsta megni að útvega henni aðra íbúð.

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, þar sem kvartandi telur þá ekki hafa gætt hagsmuna sinna sem seljanda 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.

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, kauptilboði, 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 kauptilboð. Fasteignasala ber að halda og sitja fundi seljanda við kaupanda við gerð kauptilboðs og kaupsamnings og staðfesta skjölin með undirritun sinni. 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 greida 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.

E. Niðurstaða og álit eftirlitsnefndar.

Eftirlitsnefnd hefur yfirfarið fyrirbyggjandi gögn málsins, andmæli hlutaðeigandi fasteignasala og viðbótarathugasemdir kvartanda. Líkt og rakið hefur verið lítur úrlausn þessa máls að því að kvartandi telur að hlutaðeigandi fasteignasalar hafi ekki gætt réttmætra hagsmuna sinna við milligöngu um sölu á fasteigninni að [X], ásamt því að hafa beitt sig óeðlilegum þrýstingi til undirritunar kaupsamnings og afsals. Þá gerir kvartandi einnig athugasemdir við verðmat fasteignarinnar.

Hvað kaupverð fasteignarinnar varðar skal tekið fram að meðfylgjandi andmælum hlutaðeigandi fasteignasala var að finna upplýsingar um verðmat og verðmatsþróun unnið úr gagnagrunni Gangverð ehf. Niðurstaða úr því mati var verðmat að fjárhæð kr. 33.700.000. Upplýsingaöflun þessi er dagsett hinn 19. september 2016. Samkvæmt andmælum óskaði kvartandi eftir því að ásett verði yrði hærra sem orðið var við. Eftirlitsnefndin tekur fram í því sambandi að meðal fyrirbyggjandi gagna er að finna söluyfirlit, undirritað af hálfu kaupanda, sem tilgreinir söluverð að fjárhæð kr. 37.900.00. Er söluyfirlitið dagsett hinn 2. nóvember 2016. Eignin hafi verið boðin til sölu á því verði en eftir 6-8 vikur hafi ákvörðun verið tekin um að lækka kaupverðið um milljón. Fasteignin var svo seld fyrir 37 milljónir króna. Gerir eftirlitsnefnd ekki athugasemdir hvað varðar þennan þátt kvörtunar.

Eins og að framan greinir telur kvartandi að gengið hafi verið framhjá fyrirvara í gagntilboði, dags. 3. nóvember 2016, og gengið til kaupsamnings án þess að honum hafi verið fullnægt. Líkt og komið hefur fram var gagntilboð vegna [X], dags. 3. nóvember 2016, bundið fyrirvara um að kvartandi fengi staðfest tilboð til kaupa á eign innan 10 daga frá samþykkt þess. Þá liggur fyrir í málinu yfirlýsing, undirrituð af kvartanda og kaupanda eignarinnar, dags. 18. nóvember 2016, þess efnis að aðilar hafi sammælt um að halda til kaupsamnings hinn 16. janúar 2017. Ljóst er að yfirlýsing þessi var undirrituð eftir að 10 daga frestur samkvæmt gagntilboði, dags. 3. nóvember rann út. Það verður þó ekki litið fram hjá því að kvartandi undirritaði framangreinda yfirlýsingu sjálfviljug og verður ekki annað ráðið en að með undirritun sinni hafi kvartandi samþykkt efni hennar um að haldið yrði til kaupsamnings hinn 16. janúar 2017 á grundvelli áður nefnds gagntilboðs. Virðist það því ekki hafa haft áhrif á ákvörðun kvartanda um að ganga til samninga um sölu á fasteign sinni. Þá verður ekki séð að umrædd skjalagerð hafi valdið kvartanda tjóni, þ.e.a.s. sökum þess að umræddur fyrirvari hafi ekki gengið eftir hvað varðar þann frest sem gefinn var. Í því sambandi má geta þess að kvartandi bjó ekki í fasteigninni og kemur fram í andmælum að íbúðin hafi staðið tóm. Hefur því ekki verið andmælt af hálfu kvartanda.

Með vísan til framangreinds verður ekki annað ráðið en að hlutaðeigandi fasteignasalar hafi boðað til kaupsamningsfundar og afsals í góðri trú um að yfirlýsing þessi héldi og sala á fasteigninni stæði enn til. Þá liggur enn fremur fyrir að kvöð Seðlabanka Íslands á fasteigninni hafi verið aflétt til samræmis við efni gagntilboðs, sbr. m.a. tölvuskeyti frá Seðlabanka Íslands til kvartanda um heimild til afléttingar kvaðar, dags. 27. maí 2016 og fyrirliggjandi beiðni Seðlabanka Íslands til sýslumannsins um aflýsingu kvaðar, dags. 23. nóvember 2016.

Þá kemur fram í andmælum hlutaðeigandi fasteignasala að starfsmönnum hafi ekki verið ljóst að kvartandi efaðist um söluna fyrr en á kaupsamningsfundi, dags. 15. janúar 2017. Við það tilefni hafi verið farið yfir stöðu mála og leitast við að leiðbeina kvartanda um réttarstöðu sína. Kvartandi hafi svo í samráði við dóttur sína tekið sér tíma til að hugsa málið og síðar sama dag sett í sig í samband við hlutðaeigandi fasteignasala, reiðubúin til að undirrita kaupsamning.

Þá verður ekki ráðið af gögnum málsins að kvartandi hafi verið beittur óeðlilegum þrýstingi við sölumeðferðina. Er það mat eftirlitsnefndar að skjalavinnsla og sölumeðferð eignarinnar að [X] fari ekki gegn ákvæðum laga um sölu fasteigna og skipa, nr. 70/2015, né reglugerða settra samkvæmt þeim.

Með vísan til framangreinds er það niðurstaða eftirlitsnefndarinnar að ekki sé tilefni til að gera athugasemdir við milligöngu hlutaðeigandi fasteignasala um sölu fasteignarinnar né skjalagerð þar að lútandi. Mið hliðsjón af öllum fyrirliggjandi gögnum og í ljósi atvika málsins er það niðurstaða eftirlitsnefndar að hlutaðeigandi fasteignasalar hafi leitast við að gæta hagsmuna beggja, sbr. 15. gr. og 16. gr. fsl.

Verður, með vísan til umkvörtunarefnis í málinu, ekki talið að hlutaðeigandi fasteignasalar hafi gerst brotlegir við ákvæði laga nr. 70/2015. Þá er það einnig niðurstaða eftirlitsnefndar að kaupandi hafi ekki orðið fyrir tjóni sem rekja má til brota fasteignasalans á starfsskyldum sínum.

Í ljósi alls framangreinds og mið hliðsjón af umkvörtunarefninu, 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.

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.

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

Pórður Bogason hrl., form.

Kristín Ólafsdóttir hdl.,
starfsmaður nefndar