

Eftirlitsnefnd fasteignasala

Reykjavík, 14. júní 2017.

Efni: Afgreiðsla eftirlitsnefndar í tengslum við sölu fasteignanna að [X] og [Y] (mál nr. K-026-16).

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 máli þessu er aðildin afmörkuð við, auk kvartenda, fasteignasalana [A] lfs. og [B] lfs., hjá fasteignasölunni [C].

B. Málsmeðferð eftirlitsnefndar og gagnaöflun.

Eftirlitsnefnd fasteignasala móttók kvörtun [D] og [E] (hér eftir nefnd „kvartendur“) hinn 6. október 2016 og var málinu gefið númerið K-026-16 í málaskrá nefndarinnar.

Í kvörtun eru gerðar athugasemdir við starfshætti fasteignasölnunnar [C] í tengslum við kaup kvartenda að fasteigninni að [Y] og sölu þeirra á fasteigninni að [X]. Nánar tiltekið telja kvartendur að hlutaðeigandi fasteignasali, [A] hafi verðmetið fasteign þeirra að [X] of lágt, og að hlutaðeigandi fasteignasalar, [A] og [B] hafi ekki gætt að því að sölufyrirvari í kauptilboði þeirra um fasteignina að [Y] væri uppfylltur þegar gengið var til kaupsamnings um fasteignina. Jafnframt telja kvartendur að dregist hafi úr hófi að boða til kaupsamnings um fasteignina að [X].

Samkvæmt kvörtun og fyrirbyggjandi skjalagerð í málinu hafði [A] lfs. milligöngu um sölu fasteignarinnar að [X] og [A] lfs. og [B] lfs. milligöngu um sölu fasteignarinnar að [Y]. [F] lfs. vottaði afsöl vegna fasteignanna tveggja, en í ljósi fyrirbyggjandi umkvörtunarefnis, andmæla og fyrirbyggjandi gagna beinist aðild í máli þessu ekki að henni. Afmarkast skoðun eftirlitsnefndar í máli þessu því við störf [A] lfs. og [B] lfs.

Hinn 24. október 2016 óskaði eftirlitsnefnd eftir andmælum og frekari gögnum frá hlutaðeigandi fasteignasölum, [A] og [B]. Sameiginlegt andmælabréf hlutaðeigandi fasteignasala barst eftirlitsnefnd hinn 9. nóvember 2016. Meðfylgjandi andmælum voru afrit af helstu skjalagerð er fasteignaviðskiptin varða, þ.e. söluumboð, sölufirlit, kauptilboð og kaupsamningar vegna fasteignanna tveggja. Þá voru meðfylgjandi tölvupóstsamskipti kvartenda við hlutaðeigandi fasteignasala auk ýmissa yfirlita yfir greiðslur vegna sölu fasteignarinnar að [Y] 2.

Í ljósi andmæla hlutaðeigandi fasteignasala og atvika máls, veitti eftirlitsnefnd kvartanda kost á því að koma á framfæri frekari athugasemdum vegna málsins. Nefndinni bárust frekari athugasemdir frá kvartendum hinn 20. desember 2016.

Að lokinni yfirferð fyrirbyggjandi gagna og öflun eftirlitsnefndar á opinberum gögnum, taldi eftirlitsnefnd málið nægilega upplýst og sá því ekki ástæðu til að óska eftir frekari gögnum.

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

Með hliðsjón af kvörtun, fyrirliggjandi andmælum sem borist hafa nefndinni og öðrum gögnum málsins eru málavextir þeir að kvartendur gerðu kautilboð í fasteign að [B], [...], sem var til sölumeðferðar á fasteignasölnunni [C]. Kautilboðið var undirrituð og samþykkt hinn 13. júlí 2016. Kautilboðið var gert með fyrirvara um að sala á fasteign kvartenda að [X], gengi eftir eigi síðar en 30 virkum dögum eftir samþykki kautilboðsins.

Í kjölfarið fóru kvartendur þess á leit við fasteignasölnuna [C] að hún annaðist milligöngu um sölu fasteignar þeirra að [X]. Söluumboð vegna fasteignarinnar er dagsett 25. júlí 2016 og undirritað af [A] lfs., f.h. fasteignasölnunar.

Í kvörtun segir að hlutaðeigandi fasteignasali, [A] lfs., hafi upphaflega ráðlagt kvartendum munnlega að verðlegga fasteignina að [X] á kr. 46.800.000, en kvartendur hafi ekki viljað fara neðar en 49.900.000. Liggja fyrir tölvupóstsamskipti kvartenda og [G], aðstoðarmanns fasteignasala, þar sem hann leggur til að söluverð fasteignarinnar verði kr. 49.000.000.

Í málinu liggur fyrir söluýfirlit vegna [X], dags. 23. júlí 2016. Samkvæmt söluýfirliti er söluverð tilgreint að fjárhæð kr. 49.900.000 og er það undirritað af bæði kaupanda og seljanda.

Hinn 25. júlí 2016 var gert tilboð í fasteign kvartenda að [X]. Samkvæmt kvörtun var tilboðið samþykkt hinn 26. júlí 2016 af hálfu kvartenda. Í kautilboðinu var gerður sá fyrirvari að greiðslumat tilboðsgjafa lægi fyrir innan 20 virkra daga frá samþykki kautilboðsins. Kaupverð, samkvæmt kautilboðinu var kr. 49.900.000, þar af skyldu kr. 4.000.000 greiðast við undirritun kaupsamnings. Dagsetning kaupsamnings er ekki tilgreind í tilboðinu. Í kvörtun segir að hlutaðeigandi fasteignasali hafi hvatt þau til að samþykkja umrætt tilboð. Nánar tiltekið segir í kvörtun:

„Tilboðið sem dagsett er 25.07. er uppá uppsett verð og [A] marg ítrekar við okkur hversu FRÁBÆR kaupandi þetta er - hún gerir tilboð ÁN fyrirvara og sé bara tilbúin að kaupa okkar og við getum bara ekki verið heppnari. Honum er tíðrætt um hversu einstakt þetta er og hversu frábær kaupandinn er. En að aðvitað sé ákvörðunin okkar.“

Hvað varðar fasteignina að [Y] þá liggur fyrir undirritað gagntilboð, dags. 13. júlí 2016. Í því kautilboði er að finna fyrirvara þess efnis að sala á eign tilboðsgjafa, fasteign kvartenda að [X], gangi eftir eigi síðar en 30 virkum dögum eftir samþykki kautilboðs. Er kaupverð tilgreint að fjárhæð kr. 85.000.000.

Í málinu liggur einnig fyrir kaupsamningur, dags. 12. ágúst 2016. Í kaupsamningi er afhending tilgreind hinn 1. september 2016 og kaupverð að fjárhæð kr. 85.000.000.

Af framangreindu er ljóst að samningar vegna sölu á báðum fasteignum voru bundnir tilteknum fyrirvörum.

Samkvæmt kvörtun hafði [B] lfs. samband við kvartendur hinn 9. ágúst og boðaði þau í kaupsamning vegna fasteignarinnar að [Y]. Kemur orðrétt fram:

„Við vorum ekki komin með nein gögn um veðflutning á lánum okkar og ég segi [B] það en hann segir mér að drífa mig í að redda því og þetta verði að gerast sem fyrst því seljandi [Y] sé að fara erlendis.“

Ég pressa mikið á minn þjónustufulltrúa í bankanum og rétt um hádegi þann 12. september fengum við staðfestingu á banka okkar um samþykki veðflutnings af [X] og yfir á [Y] og gengum við þá til undirritunar kaupsamnings á [Y] vegna hvatningar frá [B] lögg. fasteignasala um að ganga strax til kaupsamnings samdægurs.“

Í andmælum hlutaðeigandi fasteignasala kemur fram að þeir telji sig ekki hafa beitt kvartendur þrýstingi um að ganga til kaupsamnings. Segir um þetta í andmælum hlutaðeigandi fasteignasala:

„Þegar öll gögn vegna sölu á [Y] lágu fyrir og fyrir lá að boða skyldi til kaupsamnings, var haft samband við kvartendur og kannað hvort þau væru tilbúin til kaupsamnings. Kvartendur sögðust þá vera tilbúin með kr. 40.000.000.- (kr. 4.000.000 meira en tilboðið kvað á um), til greiðslu og ekkert virtist því til fyrirstöðu að mæta til kaupsamnings, enda höfðu þau lýst því yfir við undirritaðan að þau hefðu engar áhyggjur af sölu [X], hann myndi alltaf seljast, en samþykkt kauptilboð í [X], lá einnig fyrir þegar kaupsamningur um [Y] 2 var gerður. Kvartendur vildu fá staðfestingu frá sinum banka um að veðflutningar þeirra yrðu samþykktir af [X] yfir á [Y], áður en kaupsamningur yrði undirritaður, enda hafði ráðgjafi þeirra ráðlagt þeim það [...].“

Eins og greinir í kvörtun var kaupsamningur um fasteignina að [Y] undirritaður hinn 12. ágúst 2016. Á þeim tíma er kaupsamningur var undirritaður hafði tilboðsgjafi að [X] ekki farið í gegnum greiðslumat. Í kvörtun segir að greiðslumat hafi legið fyrir hinn 18. ágúst 2016, en kvartendum tilkynnt það hinn 23. ágúst 2016.

Í kjölfarið höfðu kvartendur samband við fasteignasöluna í þeim tilgangi að reyna að ljúka kaupsamningi um fasteignina að [X]. Í kvörtun segir:

„Við höfðum útrekað samband við fasteignasöluna [C], símleiðir og skriflega – og var sagt að ekki væri hægt að klára kaupsamning að [X]. Ástæðan sem gefin var, var að þar sem að við seljendur, [D] og [E], gætu ekki flutt lánin strax yfir á [Y] þar sem seljandi að [Y] gæti ekki aflétt sínum lánum enn sem komið er.“

[...]

Taka má fram að það eru c.a. 57 millj. áhvílandi á þeirri [Y] og ekki voru gerðar neinar athugasemdir um að við greiddum þar 40 milljónir í fyrstu greiðslu en að ekki væri hægt að ganga frá kaupsamningi að [X] þar sem að kaupandi þyrfti að leggja fram 4 milljónir í kaupsamningsgreiðslu og væri áhvílandi 30 milljónir og leituðum við okkur því ráðgjafar hjá ráðgjafa í fasteignaviðskiptum. Þá kom í ljós að þessir viðskiptahættir eru afar skrítnir og LANGT Í FRÁ að vera edlilegir viðskiptahættir. Það skal tekið fram að við vissum að þinglýsing nýrra lána kaupanda að [X] og þ.a.l. sú greiðsla myndi frestast jafn lengi og tæki að flytja okkar lán yfir á [Y].“

Í kvörtun kemur fram að kvartendur hafi í tvígang leitað til fasteignasölnunnar í þeim tilgangi að athuga hvort grundvöllur væri til riftunar á kauptilboðinu, vegna þess að dregist hafði að boða til kaupsamnings.

Eftirlitsnefnd tekur fram í því sambandi að samkvæmt fyrirvara í kauptilboði um fasteignina að [X] hefði það fallið úr gildi ef greiðslumati yrði ekki skilað innan 20 virkra daga. Hafði kauptilboðsgjafi því frest til 19. ágúst 2016. Er sérstaklega áréttað í kauptilboðinu að seljandi geti rift í slíkum tilvikum. Af fyrirliggjandi gögnum má hins vegar ráða að greiðslumati hafi verið skilað hinn 18. ágúst 2016.

Kaupsamningur vegna [X] var undirritaður hinn 5. október 2016. Í andmælum hlutaðeigandi fasteignasala kemur fram að þær tafir sem urðu á gerð kaupsamningsins megi rekja til þess að kaupandi að [X] hafi verið að taka nýtt lán að fjárhæð kr. 32.000.000, en þar sem kvartendur hafi verið að flytja lán með sér af [X] yfir á [Y] hafi þurft að búa til veðrými á [Y]. Segir svo:

„Það var því ófrávíkjanlegt til að koma nýju láni á 1. veðrétt á [X] þurfti andvirði þess láns að ráðstafað inn á lán á [Y], eða í þá eign sem lánin á [Y] áttu að flytjast á. Ákvörðun seljanda [Y] um hvert hann ætlaði að flytja lánin, lá ekki fyrir á þeim tíma og var þeirrar

ákvörðunar beðið, enda nægur tími til stefnu þar sem allt andvirði lánanna og andvirði greiðslna úr [X] gat beðið ráðstöfunar til 1.12.2016. Allar tafir á þessum upplýsingum/greiðslum stöfuðu frá seljanda [Y], þar sem ákvörðun hans um hvað gera skyldi við lánin á [Y] lá ekki fyrir, er því ljóst að hefði málið tafist fram yfir 1.12.2016 yrði hann einn fyrir tjóni.“

Einnig kemur fram fyrirbyggjandi andmælum fasteignasala að það sé afstaða þeirra að kvartendur hafi ekki orðið fyrir tjóni í málinu, hvort sem varðar verðmat, gerð söluyfirlita, kauptilboða, kaupsamninga, o.fl. Þá er enn fremur tekið fram að hlutaðeigandi fasteignasalar telji sig hafa haft hagsmuni kvartanda að leiðarljósi í umræddum viðskiptum.

Í ljósi fyrirbyggjandi andmæla hlutaðeigandi fasteignasala, þar sem athugasemdum kvartanda var alfarið mótmælt, voru andmælin send kvartanda með bréfi eftirlitsnefndar, dags. 7. desember 2016 til upplýsinga og eftir atvikum til frekari athugasemda.

Frekari athugasemdir kvartanda bárust eftirlitsnefnd hinn 20. desember 2016, þar sem áréttuð eru fyrri sjónarmið kvartanda 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 fasteignasalar hafi brugðist skyldum sínum skv. lögum nr. 70/2015, þar sem kvartendur telja þá ekki hafa gætt hagsmuna sinna í tengslum við sölumeðferðir á [Y] og [X].

D. Lagareglur.

Í 1. mgr. 7. gr. laga um fasteignakaup, nr. 40/2002 (fkpl.), segir að samningur um kaup á fasteign sé bindandi þegar skriflegt tilboð hefur verið samþykkt af móttakanda þess með undirskrift, enda felist í því skuldbinding um greiðslu tilgreinds kaupverðs og afhendingu fasteignar.

Í 8. gr. fkpl. segir að sé skuldbindingargildi kaupsamnings um fasteign bundið fyrirvara um atvik sem ekki hefur gengið eftir skuli þá kaupsamningurinn falla niður að liðnum tveimur mánuðum frá því að hann komst á.

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. segir að fasteignasali skuli 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 1. mgr. 16. gr. fsl. segir að fasteignasala sé 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.

Í 2. mgr. sömu greinar segir að öll skjalagerð og samningsgerð skuli 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.

Í 19. gr. laganna er fjallað um hlutverk eftirlitsnefndar fasteignasala. Segir í e. lið 2. mgr. 19. gr. að eftirlitsnefnd fasteignasala skuli m.a. fylgjast sérstaklega með því að skjöl séu gerð á réttum tíma og undirrituð af þeim sem skylt er.

Í 4. mgr. 19. gr. sömu laga kemur fram að eftirlitsnefnd fasteignasala skuli jafnframt taka á mótí 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.

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 fyrirbyggjandi gögn í málinu, andmæli hlutaðeigandi fasteignasala og athugasemdir kvartenda. Af kvörtun og viðbótarathugasemdum kvartenda má ráða að umkvörtunarefni sé í fyrsta lagi að hlutaðeigandi fasteignasalar hafi þrýst á kvartendur að ganga til kaupsamnings vegna fasteignarinnar að [Y] án þess að tryggt hafi verið að kaupandi að fasteign þeirra að [X] stæðist greiðslumat, sem var grundvallar forsenda fyrir báðum kaupsamningum.

Í öðru lagi gera kvartendur athugasemd við að dregist hafi úr hófi að ganga frá kaupsamningi vegna fasteignar þeirra að [X]. Í þriðja lagi telja telja kvartendur að hlutaðeigandi fasteignasali hafi verðmetið fasteign kvartenda að [X] of lágt.

Hvað varðar fyrsta þátt kvörtunar skal tekið fram að gagnaþilboð var samþykkt vegna fasteignarinnar að [Y] hinn 13. júlí 2016. Í hinu samþykka kaupaþilboði segir að kaupaþilboðið sé gert með þeim fyrirvara að sala á eign tilboðsgjafa við [X] gangi eftir eigi síðar en 30 virkum dögum eftir samþykki kaupaþilboðs en að öðrum kosti geti tilboðsgjafi rift tilboðinu.

Líkt og komið hefur fram var kaupaþilboð vegna [X] undirritað hinn 25. júlí 2016 og það bundið fyrirvara um að greiðslumat tilboðsgjafa lægi fyrir innan 20 virkra daga frá samþykki kaupaþilboðs. Samkvæmt kvörtun lá greiðslumat kaupanda [X] fyrir hinn 18. ágúst og var kvartendum tilkynnt um það hinn 23. ágúst. Í ljósi framangreinds verður talið að komist hafi á bindandi samningur um sölu fasteignarinnar að [X] þegar fyrrgreindur fyrirvari var uppfylltur um greiðslumat.

Í málinu liggur fyrir að kvartendur voru engu að síður boðaðir til undirritunar kaupsamnings vegna kaupa þeirra á [Y] hinn 12. ágúst 2016, eða nokkrum dögum áður en ljóst var að sala þeirra á [X] gengi í gegn. Það er mat eftirlitsnefndar að það hefði verið í samræmi við góðar venjur og starfshætti við fasteignasölu, m.t.t. efnis þeirra fyrirvara sem var að finna í báðum

kauptilboðum, að bíða með undirritun kaupsamnings á [Y] uns fyrirvari vegna sölu kvartenda á fasteign sinni að [X] væri uppfylltur þannig að staðfest væri með endanlegum hætti að fasteignin væri seld, sbr. fyrirvari í kaupsamningi um [Y]. Í andmælum fasteignasala er ekki að finna neinar skýringar á nauðsyn þess að hafa tilvitnað fyrirkomulag. Verður ekki séð að nein hindrun hafi staðið því í vegi að bíða uns fyrirvarar gengu í gegn. Það er mat eftirlitsnefndar að tilvitnað fyrirkomulag vegna á milligöngu um sölu á [Y] hafi ekki valdið kvartendum tjóni, en að sama skapi áréttar eftirlitsnefndin mikilvægi þess að skjalagerð sé vönduð og þannig úr garði gerð að réttarstaða aðila sé skýr ásamt því að hagsmuna beggja sé gætt, sbr. m.a. 15. gr. og 2. mgr. 16. gr. fsl.

Í annan stað gera kvartendur athugasemd við það að dregist hafi úr hófi að ganga til kaupsamnings um fasteignina að [X]. Kauptilboð var gert hinn 25. júlí 2016 og hinn 18. ágúst s.á. lá fyrir að kaupandi stæðist greiðslumat. Þegar eftirlitsnefnd móttók kvörtun hinn 6. október 2016 hafði ekki verið gerður kaupsamningur um fasteignina að [X], en í málinu liggur fyrir undirritaður kaupsamningur, dags. 5. október 2016.

Í andmælum hlutaðeigandi fasteignasala koma fram skýringar á umræddum tölum. Er m.a. tekið fram að ástæður tafa sé að rekja til þess að veðflutningar af [Y] hafi dregist því ekki hafi legið fyrir hvert seljandi að [Y] hafi viljað ráðstafa sínum lánum.

Eftirlitsnefndin tekur fram að í kaupsamningi um sölu á [Y] kemur fram að seljandi skuli aflýsa tilgreindum áhvílandi lánnum svo fljótt sem verða má. Þá var báðum aðilum kaupsamningsins kunnugt um að ekki yrði unnt að þinglýsa nýju lánnum frá kvartendum, né flytja eldri lán þeirra af [X], fyrr en seljandi að [Y] væri búinn að aflétta sínum lánnum, sbr. ákvæði kaupsamningsins. Þá kom fram í greiðslutilhöggun kaupsamningsins vegna [Y] að kvartendur höfðu frest til 1. desember 2016 til þess að greiða þann hluta kaupverðs til seljanda sem berast átti úr sölu á eign þeirra á [X], fjárhæð samtals kr. 40.000.000.

Af kaupsamningi um [X] er ljóst að kaupandi þeirrar fasteignar bar að greiða til seljenda, sem eru kvartendur í máli þessu, fjárhæð kr. 32.000.000 með nýjum lánnum, sem ekki yrði unnt að þinglýsa nema kvartendur myndi aflétta sínum áhvílandi lánnum. Þá bar kaupanda að greiða fjárhæð kr. 13.000.000 til kvartenda eigi síðar en 30. nóvember 2016.

Í ljósi framangreinds, og með vísan til annarra skýringa hlutaðeigandi fasteignasala í andmælum þeirra, verður ekki talið að skjalagerð vegna fasteignarinnar að [X] fari gegn ákvæðum laga nr. 70/2015 að þessu leyti né að fyrirkomulag hennar hafi valdið kvartendum tjóni. Með hliðsjón af framangreindu gerir eftirlitsnefnd ekki athugasemdir hvað varðar þennan þátt kvörtunar.

Kvartendur telja í þriðja lagi að ekki hafi verið gætt að hagsmunum þeirra við verðmat hlutaðeigandi fasteignasala á fasteign þeirra að [X]. Vísa þeir til þess að upphaflega hafi verið lagt til að hálfu fasteignasölnunnar að fasteignin yrði sett á kr. 46.800.000, síðar hafi verið fallist á þeirra tillögu um kr. 49.900.000. Í málinu liggur fyrir tölvuskeyti þar sem ráðlagt er að tilgreina söluverð að fjárhæð kr. 49.000.000, en söluyfirlit tilgreinir 49.900.000 til samræmis við beiðni seljanda.

Eftirlitsnefndin tekur fram að meðfylgjandi andmælum hlutaðeigandi fasteignasala var yfirlitsblað yfir söluverð raðhúsa í bakkahverfi, sem sýnir söluverð fasteigna innan sama markaðssvæðis. Af því yfirliti er ljóst að [X] tilgreindi hæsta söluverð. Þá má og til upplýsingar taka fram að eftirlitsnefndin kannaði opinberar skráningar hjá Þjóðskrá Íslands, sbr. verðsjá fasteigna. En þar er hægt að finna upplýsingar um kaupverð fasteigna skv. tilteknum leitarskilyrðum. Ef skoðaðar eru seldar fasteignir á tímabilinu frá janúar 2014 og fram til 12. júní 2017, sem byggðar voru árunum 1970-1980, stærðir á bilinu 200-250 fm², kemur í ljós að meðalverð fasteigna í [...] er um 222.500 pr. fm² Niðurstöður grundvölluðust á 15 samningum.

Til samanburðar skal tekið fram að fermetraverð vegna sölu á [X], er fjárhæð kr. 236.500 pr. fm².

Í ljósi framangreinds, og m.t.t. andmæla fasteignasala og skýringa, gerir eftirlitsnefnd ekki athugasemdir hvað varðar þennan þátt kvörtunar.

Í ljósi alls framangreinds tilkynnist því hér með að eftirlitsnefndin mun ekki aðhafast frekar vegna málsins, sbr. 4. mgr. 19. gr. og 20. gr. laga nr. 70/2015.

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