

Eftirlitsnefnd fasteignasala

Reykjavík, 18. maí 2020.

Efni: Afgreiðsla eftirlitsnefndar í tengslum við sölu á fasteign [X]. (Mál nr. K-001-20).

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 kvartendur sem eiga aðild að kvörtunarmáli þessu, í þessu tilviki eru það, auk kvartenda, [A] lfs., [B] lfs. sem starfa sem löggiltir fasteignasalar hjá fasteignasölu [C] auk eigandi hennar [D] lfs.

B. Málsmeðferð eftirlitsnefndar og gagnaöflun.

Eftirlitsnefnd fasteignasala móttók kvörtun frá [E] og [F] (hér eftir nefndir „kvartendur“) hinn 19. janúar 2020 og var málinu gefið númerið K-001-20 í málaskrá nefndarinnar. Kvörtunin lýtur að starfsháttum starfsmanna fasteignasölu [C] við milligöngu um sölu fasteignarinnar að [X], þar sem kvartendur eru tilgreind kaupendur eignarinnar.

Meðfylgjandi kvörtun var að finna óundirritað söluyfirlit, dags. 19. október 2018, óvottaðan kaupsamning, dags. 19. september 2018, undirritaðan kaupsamning, dags. 19. október 2018 og greiðslukvittun, dags. 19. janúar 2020, 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 séu athugasemdir við starfshætti starfsmanna fasteignasölu [C], nánar tiltekið [A] lfs., [B] lfs. og [G] hdl. Samkvæmt fyrirbyggjandi gögnum vottar [G] hdl. fyrirbyggjandi kaupsamning. Á söluyfirliti er [A] lfs. skráður skoðunarmaður og fram kemur að hann ásamt [B] lfs. veiti nánari upplýsingar um fasteignina. Samkvæmt kvörtun áttu kvartendur í samskiptum við [A] lfs., [B] lfs. og [G], starfsmenn fasteignasölu [C]. Afmarkast aðild í málinu að framangreindum aðilum.

Í kvörtun kemur fram að kvartendur telji að starfsmenn hlutaðeigandi fasteignasölu hafi valdið kvartendum tjóni með háttsemi sinni við milligöngu um kaup þeirra á fasteigninni. Nánar tiltekið hafi hlutaðeigandi fasteignasalar ekki gætt hagsmuna kvartenda við kaup þeirra á fasteigninni, m.a. með því að hafa þrýst á það að kvartendur greiddu afsalsgreiðslu þrátt fyrir að gallar hefðu komið í ljós á fasteigninni. Samkvæmt kvörtun hefur afsal enn ekki farið fram en kaupsamningur um eignina var undirritaður hinn 19. október 2018. Telja kvartendur að hlutaðeigandi fasteignasalar hafi veitt kvartendum rangar upplýsingar um afsalsgreiðslu og ekki gefið kvartendum svör eða veitt þeim leiðbeiningar varðandi réttarstöðu þeirra. Þá hafi kvartendur ekki fengið kvittun fyrir 3.500.000 kr. greiðslu sem kvartendur greiddu inn á reikning hlutaðeigandi fasteignasölu 24. janúar 2019.

Eftirlitsnefnd móttók andmæli hlutaðeigandi fasteignasölu 21. febrúar 2020. Meðfylgjandi andmælum var helsta skjalagerð vegna sölumæðferðar fasteignarinnar, s.s. undirritað söluyfirlit, dags. 19. október 2018, undirritaður kaupsamningur og afrit af tölvupóstsamskiptum. Hinn 21. febrúar 2020 voru andmæli hlutaðeigandi fasteignasölu send kvartendum til upplýsingar og eftir atvikum frekari athugasemda. Eftirlitsnefnd bærust ekki frekari athugasemdir.

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 borist hafa nefndinni og öðrum gögnum málsins eru málavextir þeir að kvartendur festu kaup á fasteign að [X], með kaupsamningi dags. 19. október 2018, sem vottaður er af [G]. Fyrir liggur samkvæmt opinberum upplýsingum að afsal vegna fasteignarinnar hefur ekki farið fram en samkvæmt kaupsamningi er útgáfudagur afsals 15. janúar 2019.

Samkvæmt söluyfirliti er um að ræða einbýlishús á tveimur hæðum og var kaupverð samkvæmt kaupsamningi tilgreint að fjárhæð kr. 54.500.000.

Í kvörtun kemur fram að kvartendur hafi fengið samþykkt kautilboð í eignina í september 2018. Húsið hafi þau fengið afhent um miðjan desember sama ár og hafi afsal átt að fara fram um miðjan janúar 2019. Hins vegar hafi afsali verið frestað vegna athugasemda kvartenda um slæmt ástand hússins og hafi afsal enn ekki farið fram. Í kvörtun kemur fram að ekki virðist vera vilji hjá seljendum fasteignarinnar til að taka ábyrgð á málinu og að hlutaðeigandi fasteignasala vilji lítil afskipti hafa af málinu.

Samkvæmt kvörtun hafa komið í ljós gallar á miðstöðvarkerfi hússins sem seljendur voru meðvitaðir um en upplýstu kvartendur ekki um fyrir kaupin. Í kvörtun kemur fram að kvartendur hafi fengið tölvupóst frá starfsmanni hlutaðeigandi fasteignasölu hinn 22. janúar 2019 þar sem fram kom að réttast væri að fresta afsali þar til gengið hefði verið frá þessum atriðum og sættir hefðu náðst milli aðila.

Samkvæmt kvörtun hafa kvartendur ekki fengið frekari viðbrögð eða svör frá hlutaðeigandi fasteignasölu þrátt fyrir ítrekuð bréfaskipti og augljós ágreiningsatriði milli kvartenda og seljenda. Þá hafi kvartendur ekki fengið kvittun fyrir 3,5 milljóna króna afsalsgreiðslu sem greidd var inn á reikning fasteignasölunnar hinn 24. janúar 2019.

Í kvörtun kemur fram að kvartendur telji að starfsmenn hlutaðeigandi fasteignasölu starfi frammar öllu í þágu seljenda fremur en kaupenda. Kvartendur hafi fundið fyrir mikilli pressu frá fasteignasölunni til að ganga frá afsali sem fyrst þrátt fyrir að gallar hefðu komið í ljós. Hafi starfsmenn hlutaðeigandi fasteignasölu m.a. talað um dráttarvexti sem falla myndu á kvartendur. Telja kvartendur að starfsmenn hlutaðeigandi fasteignasölu hafi verið fullmeðvitaðir um stöðu mála og átt að vera ljóst að seljendur hefðu veitt rangar upplýsingar/haldið upplýsingum leyndum og hefðu því ekki átt að þrýsta á að kvartendur greiddu afsalsgreiðslu. Nú hafi ekkert gerst í málinu í langan tíma og afsal enn ekki verið gefið út.

Andmæli hlutaðeigandi fasteignasölu bærust eftirlitsnefnd hinn 21. febrúar 2020. Í andmælum kemur fram að kaupendur og seljendur hafi fengið afsalsuppgjör sent til yfirlestrar hinn 11. janúar 2019 ásamt tillögu um afsalstíma. Seljendur hafi óskað eftir afsalstíma hinn 23. eða 24.

maí 2019 þar sem þau voru stödd erlendis á upphaflegum afsalstíma. Hinn 16. janúar 2019 hafi starfsmaður hlutaðeigandi fasteignasölu fengið tölvupóst frá kvartendum þar sem fram kemur að kvartendur hafi engin svör fengið frá seljendum varðandi vandamál tengd fasteigninni og óskuðu eftir ráðleggingum varðandi hvenær þau gætu kallað til iðnaðarmann. Í svari af hálfu starfsmanns hlutaðeigandi fasteignasölu kemur fram:

„Það er enginn ákveðinn tímarammi heldur verður að meta þetta hverju sinni. Ef [H] hefur ekki haft samband þá sýnist mér miðað við aðstæður að þið þurfið að fá ykkar eigin iðnaðarmann til að athuga stöðuna og gefa ykkur álit á því hvað er að. Þið skulið síðan tilkynna [H] um álit píparans og að vegna utanaðkomandi sé ekki hægt að bíða með að fara í framkvæmdir til að gera við þetta. Ég bið ykkur að passa að viðkomandi iðnaðarmaður sé löggiltur og að halda vel utan um alla reikninga frá honum.“

Í andmælum kemur fram að ekkert í gögnum málsins bendi til þess að kvartendur hafi verið beitt þrýstingi að greiða afsalsgreiðsluna eða fengið rangar upplýsingar. Þá komi fram í kvörtun að starfsmaður hlutaðeigandi fasteignasölu hafi sent kvartendum tölvupóst hinn 22. janúar 2019 þar sem þeim sé ráðlagt að fresta afsali þar til sættir hafi náðst. Í andmælum kemur fram að kr. 3.500.000 hafi verið greiddar til seljenda hinn 25. janúar 2019 enda sé óheimilt að halda eftir hærri greiðslu en þörf er á. Fasteignasalar geti einungis verið leiðbeinandi í þeim efnunum en ábyrgð liggi hjá kaupendum. Verði því ekki talið að hlutaðeigandi fasteignasalar hafi sýnt af sér gáleysi eða ásetning til að valda kvartendum tjóni.

Í andmælum kemur fram að hugsanlega hafi misfarist að senda kvartendum kvittun fyrir greiðslu til seljenda en kaupendur hefðu auðveldlega getað óskað eftir kvittun sem hefði verið send án tafar. Þá kemur fram að kaupendur hafi verið upplýstir um að fasteignin væri byggð árið 1964 og því geti komið upp smávægilegir gallar sem aðilar málsins og fasteignasalar gátu ekki vitað um.

Að lokum kemur fram að hlutaðeigandi fasteignasala muni hafa samband við kvartendur og kanna stöðu mála og boða til fundar í framhaldi af því. Eftirlitsnefnd hafa ekki borist frekari upplýsingar um hvort fundur milli aðila hafi farið fram en samkvæmt opinberum upplýsingum hefur afsal enn ekki farið fram.

Líkt og rakið hefur verið og ráða má af kvörtun, lýtur ágreiningsefni máls þessa fyrst og fremst að því hvort starfsmenn hlutaðeigandi fasteignasölu hafi valdið kvartendum tjóni með háttsemi sinni við milligöngu um kaup þeirra á fasteigninni. Nánar tiltekið hafi hlutaðeigandi fasteignasalar ekki gætt hagsmuna kvartenda við kaup þeirra á fasteigninni, m.a. með því að hafa þrýst á það að kvartendur greiddu afsalsgreiðslu þrátt fyrir að gallar hefðu komið í ljós á fasteigninni. Samkvæmt kvörtun hefur afsal enn ekki farið fram en kaupsamningur um eignina var undirritaður 19. október 2018. Telja kvartendur að hlutaðeigandi fasteignasalar hafi veitt kvartendum rangar upplýsingar um afsalsgreiðslu og ekki gefið kvartendum svör eða veitt þeim leiðbeiningar varðandi réttarstöðu þeirra. Þá hafi kvartendur ekki fengið kvittun fyrir 3.500.000 kr. greiðslu sem kvartendur greiddu inn á reikning hlutaðeigandi fasteignasölu 24. janúar 2019.

D. Lagareglur.

Í lögum um sölu fasteigna og skipa, nr. 70/2015, (fsl.), sbr. og reglugerðir settar með stöð 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 1. mgr. 11. gr. fsl. skal fasteignasali gæta þess vandlega að á söluyfirliti komi fram öll grundvallaratriði um eiginleika og ástand eignarinnar sem, ásamt skoðun kaupanda á eign þegar við á, má ætla að geti verið grundvöllur ákvörðunar hans um hvort hann kaupir eignina og hvaða verð hann er tilbúinn að greiða fyrir hana. Í d-lið 2. mgr. 11. gr. fsl. segir að í söluyfirliti skuli auk almennrar lýsingar á fasteign m.a. koma fram upplýsingar um föst gjöld af eigninni, áhvílandi veðskuldir, kvaðir og önnur eignahöft.

Í 1. mgr. 12. gr. fsl. kemur fram að fasteignasali skuli afla upplýsinga sem fram eiga að koma í söluyfirliti. Hann skuli sækja upplýsingar í opinberar skrár og skýrslur ef unnt er, en ástand fasteignar, gerð hennar og búnað sem fylgja á við sölu skuli hann kynna sér af eigin raun. Í 2. mgr. 12. gr. fsl. kemur fram að fasteignasali beri ábyrgð á því ef upplýsingar í söluyfirliti reynist rangar eða ófullnægjandi, enda sé um að kenna gáleysi hans eða þeirra er starfa í hans þágu. Þá kemur fram í 3. mgr. 12. gr. fsl. að skylda seljanda til að veita upplýsingar samkvæmt lögum um fasteignakaup sé óháð skyldum fasteignasala samkvæmt lögnum.

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 sidareglur 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 sammingsgerð 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 kaupsammings 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 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 kaupenda og seljenda fasteignar.

E. Niðurstaða og álit eftirlitsnefndar.

Eftirlitsnefnd hefur yfirfarið fyrirbyggjandi gögn málsins og andmæli hlutaðeigandi fasteignasala. Líkt og rakið hefur verið lýtur ágreiningsefni þessa máls að því að kvartendur telja að hlutaðeigandi fasteignasala hafi ekki gætt hagsmuna kvartenda við kaup þeirra á fasteigninni, m.a. með því að hafa þrýst á kvartendur að greiða afsalsgreiðslu þrátt fyrir að gallar á fasteigninni hefðu komið í ljós. Þá hafi hlutaðeigandi fasteignasala ekki leiðbeint kvartendum um réttarstöðu þeirra eða veitt þeim aðstoð varðandi afsal fasteignarinnar en kaupsamningur var undirritaður hinn 19. október 2018 og hefur afsal enn ekki farið fram. Þá lýtur ágreininginsefnið að því hvort hlutaðeigandi fasteignasala hafi valdið kvartendum tjóni með starfsháttum sínum.

Samkvæmt kaupsamningi, dags. 19. október 2018, er afhendingardagur tilgreindur hinn 15. desember 2018 og útgáfudagur afsals hinn 15. janúar 2019. Með tölvupósti, dags. 11. janúar 2019, boðar [G] hdl., starfsmaður hlutaðeigandi fasteignasölu, til fundar hinn 15. janúar 2019 til að klára afsal. Hinn 16. janúar 2019 sendu kvartendur tölvupóst til hlutaðeigandi fasteignasölu þar sem fram kemur að þau hafi ekki fengið svör frá seljendum við tölvupósti varðandi galla á fasteigninni og spurðust fyrir um hversu lengi þau þyrftu að bíða áður en hægt yrði að kalla til iðnaðarmann. Tölvupóstinum var svarað samdægurs af starfsmanni hlutaðeigandi fasteignasölu þar sem fram kemur að kvartendur þurfi að meta stöðuna og ef ekki fáist svör frá seljendum geti kvartendur fengið álit iðnaðarmanns. Samkvæmt tölvupóstsamskiptum kaupenda og seljenda í janúar og febrúar 2019 er ljóst að aðila greindi á um greiðslur vegna galla sem kvartendur töldu vera á fasteigninni og bera gögn málsins með sér að afsal fasteignarinnar hafi frestast af þeim sökum.

Samkvæmt kvörtun fengu kvartendur tölvupóst hinn 22. janúar 2019 frá starfsmanni hlutaðeigandi fasteignasölu þess efnis að réttast væri að fresta afsali þangað til gengið hefði verið frá ágreiningsatriðum milli kaupanda og seljanda. Í kvörtun kemur fram að frá þeim tíma hafi kvartendur ekki fengið frekari ráðleggingar frá starfsmönnum hlutaðeigandi fasteignasölu og sé afsali enn ólokið.

Í gögnum málsins er að finna tölvupóstsamskipti milli kvartenda og seljenda vegna ágreinings um galla á fasteigninni, nú síðast í júní 2019, og er ljóst að afrit af tölvupóstum hafa verið send hlutaðeigandi fasteignasölu. Af fyrirbyggjandi tölvupóstsamskiptum kaupenda og seljanda verður ráðið að í lok maí 2019 hafi kaupendur sent seljendum tölvupóst þar sem fram kemur að þau hyggist fá mat sérfræðinga á þeim viðgerðum sem kaupendur telja að framkvæma þurfi á fasteigninni. Svöruðu seljendur tölvupóstinum hinn 3. júní 2019 og kemur fram í svari þeirra að öllum athugasemdum kaupenda sé hafnað og óskað eftir að staðið sé við umsamdar greiðslur. Í

málinu liggja ekki fyrir frekari gögn um samskipti kvartenda við seljendur né hlutaðeigandi fasteignasölu.

Af fyrirbyggjandi tölvupóstsamskiptum verður ekki ráðið að kvartendur hafi leitað frekari ráða hjá fasteignasölu frá byrjun árs 2019. Af gögnum má ráða að fasteignasalan hafi verið upplýst um stöðu mála og móttakið afrit af samskiptum á milli kaupanda og seljanda. Að mati eftirlitsnefndar verður ekki unnt að staðreyna af gögnum málsins að starfsmenn hlutaðeigandi fasteignasölu hafi þrýst á kvartendur að greiða afsalsgreiðslu enda kemur fram í kvörtun og gögnum málsins að starfsmaður hlutaðeigandi fasteignasölu hafi ráðlagt kvartendum að leysa úr ágreiningi sínum við seljendur áður en afsal færi fram.

Af gefnu tilefni bendir eftirlitsnefnd á að þegar um er að ræða málsatvik sem fjalla að miklu leyti um réttarsamband kaupanda og seljenda í tilefni af galla, án þess að það hafi í för með sér brot á starfsskyldum fasteignasala, þá fellur þar utan valdsviðs eftirlitsnefndar að taka afstöðu til einkaréttarlegs ágreinings milli kaupanda og seljenda, sbr. 3. mgr. 12. gr. reglugerðar nr. 931/2016. Af gögnum málsins verður að teljast ljóst að ágreiningur í málinu er fyrst og fremst á milli kaupanda og seljenda vegna meintra galla á fasteigninni og að sá ágreiningur sé ástæða þess að afsal hefur ekki verið gefið út. Fær það stoð í fyrirbyggjandi tölvuskeytasamskiptum. Samkvæmt gögnum málsins leiðbeindi hlutaðeigandi fasteignasala kvartendum um að fá iðnaðarmann til að meta meinta galla. Þá má einnig ráða af kvörtun að starfsmenn fasteignasölu hafi veitt upplýsingar um réttarstöðu í tilviki þegar kaupandi kys að halda eftir fjármunum vegna mögulegrar gallakröfu sinnar. Í ljósi fyrirbyggjandi gagna og atvika í máli þessu er það mat eftirlitsnefndar að hlutaðeigandi fasteignasalar hafi leitast við að gæta hagsmuna beggja aðila, sbr. 15. og 16. gr. fsl.

Í kvörtun kemur fram að kvartendur hafi ekki fengið kvittun frá hlutaðeigandi fasteignasölu vegna kr. 3.500.000 afsalsgreiðslu sem greidd var inn á reikning hlutaðeigandi fasteignasölu 24. janúar 2019. Í andmælum hlutaðeigandi fasteignasala kemur fram að hugsanlega hafi misfarist að senda kaupendum kvittun fyrir greiðslu til seljenda en kaupendur hefðu getað óskað eftir henni. Með andmælum hlutaðeigandi fasteignasala fylgdi afrit af millifærslu að fjárhæð kr. 3.500.000 inn á reikning seljanda hinn 25. janúar 2019. Af fyrirbyggjandi gögnum má því ráða að greiðslu kvartenda á kaupverði hafi verið hagað til samræmis við greiðslufyrirkomulag í kaupsamningi, að frádreginni þeirri upphæð sem kvartendur kusu að halda eftir vegna meintra galla. Þá bera gögn málsins ekki með sér að kvartendur hafi óskað eftir afriti af greiðslukvittun og lögskilauppgjör hefur enn ekki farið fram.

Fyrir liggur að kvartendur hafa nú þegar greitt stærstan hluta kaupverðs fasteignarinnar samkvæmt kaupsamningi. Í andmælum hlutaðeigandi fasteignasölu, dags. 20. febrúar 2020, kemur fram að starfsmenn fasteignasöluar muni setja sig í samband við aðila, kaupendur og seljendur, í þeim tilgangi að kanna stöðu mála og boða til fundar í framhaldi af því.

Í ljósi alls framangreinds og með hliðsjón af umkvörtunarefninu, atvika í málinu og fyrirbyggjandi gagna er það niðurstaða eftirlitsnefndar að kaupandi hafi ekki orðið fyrir tjóni sem rekja má til brota fasteignasala á starfsskyldum sínum og tilkynnist það hér með að eftirlitsnefndin mun ekki aðhafast frekar vegna málsins.

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. Niðurstaða 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 hrl.,
starfsmaður nefndar