

Kærunefnd vöru- og þjónustukaupa

Úrskurður uppkveðinn 28. maí 2025 í máli nr. 22/2025

Kærunefndina skipa í þessu máli lögmennirnir Hildur Leifsdóttir, Hildur Ýr Viðarsdóttir og Jón Rúnar Pálsson.

I

Aðild og kröfugerð

Þann 26. febrúar 2025 barst kærunefnd vöru- og þjónustukaupa beiðni um úrskurð nefndarinnar („kvörtun“), frá X („sóknaraðili“), vegna ágreinings við fyrirtækið Y („varnaraðili“).

Sóknaraðili krefst þess að samningur aðila verði ógiltur og að varnaraðila verði gert að endurgreiða gjald, komi til þess að sóknaraðili greiði gjaldið. Þá gerir sóknaraðili kröfu um að heimildarleysi fasteignasala til að viðhalda upplýsingum frá aðilum verði viðurkennt. Varnaraðili krefst þess að kröfum sóknaraðila verði hafnað.

II

Málsmeðferð hjá kærunefndinni

Með bréfi, dags. 28. febrúar 2025, var varnaraðila gefinn kostur á að senda andsvör til nefndarinnar innan tveggja vikna í samræmi við 2. mgr. 9. gr. reglugerðar nr. 1177/2019 um kærunefnd vöru- og þjónustukaupa. Andsvör varnaraðila bárust til nefndarinnar 12. mars 2025. Athugasemdir sóknaraðila bárust 18. mars 2025 og athugasemdir varnaraðila 20. sama mánaðar.

Framlögð gögn í málinu eru auk kvörtunar, andsvara og athugasemda aðila, skjáskot, afrit af skriflegum samskiptum aðila og afrit af þjónustusamningi um vinnu í þágu kaupanda, afrit af kauptilboði og afrit af bréfi Eftirlitsnefndar fasteignasala.

Með bréfi, dags. 26. maí 2025, var aðilum tilkynnt að gagnaöflun væri lokið og að kærunefndin hefði tekið málið til úrskurðar.

III

Málsatvik og ágreiningsefni

Í kvörtun sóknaraðila kemur fram að hún hafi viljað gera tilboð í eign sem er á söluskrá hjá varnaraðila. Þann 21. febrúar 2025 sendi sóknaraðili tilboð til fasteignasala á vegum varnaraðila en í uppfærðu tilboði frá varnaraðila hafði verið bætt við svokölluðu umsýslugjaldi til fasteignasölnnar. Þann 22. febrúar 2025 hafi sóknaraðila verið sendur svokallaður kaupendasamningur eða þjónustusamningur um vinnu í þágu kaupanda til undirritunar. Sóknaraðili kveðst ósátt við að þurfa að greiða umkafið umsýslugjald og vill ekki skrifa undir fyrrnefndan þjónustusamning. Sóknaraðili vísar til þess að varnaraðili neiti að koma tilboði sóknaraðila til seljenda eignarinnar og gerir athugasemdir við að geta ekki gert tilboð í eign án þess að greiða umrætt gjald. Sóknaraðili hefur vísað til þess að vilja sjálf sjá um þinglýsingu og önnur verk og telji sig því ekki þurfa að bera kostnað vegna lögbundins hlutverks fasteignasala. Varnaraðili hefur meðal annars vísað til lögbundins hlutverks fasteignasala og þess að eðlilegt verði að teljast að gjald sé tekið fyrir vinnu fasteignasölu sem hefur milligöngu um kaup og sölu á fasteign. Þá hefur varnaraðili vísað til þess að ekki hafi komist á samningur milli aðila og því ekki stofnast til viðskiptasambands.

IV **Niðurstaða**

Kærunefnd vöru- og þjónustukaupa starfar samkvæmt lögum nr. 81/2019 um úrskurðaraðila á sviði neytendamála og reglugerðar nr. 1177/2019 um kærunefnd vöru- og þjónustukaupa sem hvoru tveggja tóku gildi þann 1. janúar 2020. Kærunefndin tekur ekki til meðferðar ágreining sem heyrir ekki undir gildissvið framangreindra laga.

Samkvæmt 3. gr. laga nr. 81/2019 taka lögin til ágreinings um samninga sem neytendur gera við seljendur um kaup á vöru eða þjónustu. Í 1. mgr. 16. gr. segir að neytendur geti óskað eftir úrskurði kærunefndar vöru- og þjónustukaupa vegna ágreinings sem rís af sölu- eða þjónustusamningi. Með sölusamningi er átt við samning seljanda og neytanda um kaup á vöru gegn endurgjaldi, svo og hvers konar samninga sem varða bæði vörur og þjónustu, sbr. 3. tölul. 1. mgr. 4. gr. laganna. Með þjónustusamningi er átt við samning þar sem seljandi veitir neytanda þjónustu eða skuldbindur sig til þess og neytandinn greiðir eða skuldbindur sig til að greiða verð hennar, sbr. 4. tölul. 1. mgr. sama ákvæðis.

Sóknaraðili gerir kröfu um að kaupendasamningur verði ógiltur og að varnaraðila verði gert að endurgreiða umsýslugjald, komi til þess að sóknaraðili greiði gjaldið. Þá gerir sóknaraðili kröfu um að heimildarleysi fasteignasala til að viðhalda upplýsingum frá aðilum verði viðurkennt. Sóknaraðili hefur samkvæmt upplýsingum kærunefndarinnar ekki greitt umþrætt umsýslugjald til varnaraðila og samningur ekki komist á með aðilum. Er því enginn sölu- eða þjónustusamningur til staðar á milli sóknaraðila og varnaraðila í skilningi laga nr. 81/2019 og þar af leiðandi ekki ágreiningur uppi um þjónustusamning í skilningi laganna. Með vísan til framangreinds er kærunefndinni ekki unnt að taka til meðferðar kvörtun sóknaraðila enda heyrir ágreiningur máls þessa ekki undir valdsvið kærunefndar vöru- og þjónustukaupa. Ber því að vísa kvörtun sóknaraðila frá kærunefndinni samkvæmt a. lið 1. mgr. 14. gr. laganna eins og sakir standa. Kærunefndin bendir á að Eftirlitsnefnd fasteignasala, sem starfar samkvæmt III. kafla laga um sölu fasteigna og skipa, nr. 70/2015, hefur eftirlit með því að fasteignasalar starfi í samræmi við fyrirmæli laganna og góðar venjur í fasteignasölu.

V **Úrskurðarorð**

Kvörtun sóknaraðila, X, er vísað frá kærunefnd vöru- og þjónustukaupa.

Málskotsgjald að fjárhæð 5.000 krónur verður endurgreitt sóknaraðila, sbr. c. liður 2. mgr. 13. gr. reglugerðar nr. 1177/2019 um kærunefnd vöru- og þjónustukaupa.

Hildur Ýr Viðarsdóttir
formaður

Hildur Leifsdóttir

Jón Rúnar Pálsson