

## **Kærunefnd vöru- og þjónustukaupa**

Úrskurður uppkveðinn 22. desember 2025 í máli nr. 50/2025

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

I

### **Aðild og kröfugerð**

Þann 15. apríl 2025 barst kærunefnd vöru- og þjónustukaupa beiðni um úrskurð nefndarinnar („kvörtun“), frá X („sóknaraðili“), vegna ágreinings við Y („varnaraðili“).

Endanleg krafa sóknaraðila er sú að varnaraðili greiði sér skaðabætur að fjárhæð 2.725.000 krónur vegna galla á hinum keyptu [...] húseiningum. Þá krefst sóknaraðili þess að varnaraðili greiði kostnað vegna úttektar fagaðila á söluhlutum og gerð kostnaðarmats, alls að fjárhæð 171.155 krónur og lögmannskostnað að fjárhæð 79.360 krónur. Varnaraðili krefst aðallega frávísunar málsins en til vara að kröfum sóknaraðila verði hafnað.

II

### **Málsmeðferð hjá kærunefndinni**

Með tölvubréfi, dags. 16. maí 2025, var varnaraðila gefinn kostur á að senda andsvör til nefndarinnar í samræmi við 2. mgr. 9. gr. reglugerðar nr. 1177/2019 um kærunefnd vöru- og þjónustukaupa. Andsvör varnaraðila bárust kærunefndinni 10. júní 2025. Athugasemdir sóknaraðila bárust 31. júlí 2025 og athugasemdir varnaraðila 13. ágúst 2025. Þann 21. september 2025 lagði sóknaraðili fram viðbótarathugasemdir. Loks bárust viðbótarathugasemdir varnaraðila 26. sama mánaðar.

Framlögð gögn í málinu eru auk kvörtunar, andsvara og athugasemda beggja aðila, tilboð varnaraðila, dags. 11. október 2023, reikningar vegna kaupanna, dags. 8. nóvember 2023, 17. júlí 2024 og 10. september 2024, ódagsett ástandsskýrsla [...] á húsinu að [...], kostnaðarmat [...], dags. 25. apríl 2025, reikningar fagaðila, dags. 30. desember 2024 og 30. apríl 2025, reikningur [...], dags. 18. febrúar 2025, ljósmyndir sóknaraðila, afrit af skriflegum samskiptum milli aðila, minnisblað [...], dags. 15. ágúst 2025, reikningur [...] til sóknaraðila, dags. 27. september 2025.

Með bréfi, dags. 22. desember 2025, var aðilum tilkynnt að gagnaöflun væri lokið og að kærunefndin hefði tekið málið til úrskurðar.

III

### **Málsatvik og ágreiningsefni**

Sóknaraðili óskaði eftir tilboði varnaraðila í svokallaðar [...] húseiningar í október 2023. Lá tilboð varnaraðila fyrir 11. þess mánaðar og var að fjárhæð 14.635.366 krónur að meðtöldum virðisaukaskatti. Gekk sóknaraðili að tilboði varnaraðila en enginn skriflegur samningur var gerður um kaupin. Greiddi sóknaraðili alls 14.650.500 krónur til varnaraðila fyrir einingarnar. Þá festi sóknaraðili jafnframt kaup á afnotum af teikningum af húsi og bílskúr sem og þjónustu hönnuðar í því sambandi af varnaraðila, alls að fjárhæð 3.424.200 krónur. Aukinheldur keypti sóknaraðili ýmsar aðrar vörur og þjónustu af varnaraðila í tengslum við smíðina, t.a.m. glugga, hurðar, klæðningar fyrir raflagnahönnun og flutning hluta á byggingarstað. Sóknaraðili sá hins vegar sjálfur um að reisa húsið á lóð sinni að [...]. Á sama tíma seldi varnaraðili lóðarhafa á næstu lóð við sóknaraðila, að [...], samskonar húseiningar. Við uppsetningu hússins komu í ljós ágallar á því efni sem sóknaraðili fékk afhent auk

Þess sem misræmi var á milli teikninga húseininganna og sökkuls. Voru aðilar í samskiptum í kjölfarið og lagfærði varnaraðili síðarnefndan ágalla, sóknaraðila að kostnaðarlausu. Bauð varnaraðili sóknaraðila jafnframt tilteknar úrbætur á húseiningunum sem sóknaraðili féllst ekki á. Ágreiningur aðila varðar það hvort sóknaraðili eigi rétt á skaðabótum úr hendi varnaraðila vegna vankanta á hinu keypta.

Sóknaraðili kveðst hafa ákveðið að kaupa umþrætt hús af varnaraðila ásamt öllum fylgihlutum. Hafi húsið verið teiknað af arkitektastofu á vegum varnaraðila og innflutt frá [...]. Að sögn sóknaraðila hafi töluverðar tafir orðið á vinnu arkitekts, samskipti við hann erfið og að ýmis mistök gerð við þá vinnu.

Sóknaraðili vísar til þess að við uppsetningu hússins hafi komið í ljós að bílskúrin væri of lítill fyrir sökkulinn og húsið sjálft of stórt. Telji sóknaraðili mega rekja það til galla í teikningum varnaraðila. Hafi varnaraðili leyst úr framangreindu með því að hanna nýjar festingar fyrir húseiningarnar og greiða fyrir vinnu við lagfæringar. Að mati sóknaraðila breyti það ekki þeirri staðreynd að bílskúrin sé minni en hann hafi átt að vera. Ber sóknaraðili því við að engar breytingar hafi verið gerðar af hönnuði sökkulsins eftir að teikningar hans voru afhentar varnaraðila og vísar um það til framlagðs minnisblað [...]. Þá kveðst sóknaraðili hafa mælt bílskúrin sjálfur og telji að um 4 fm vanti upp á að hann sé í réttri stærð.

Þá bendir sóknaraðili á að húseiningarnar hafi ekki verið af þeim gæðaflokki sem hann telur sig hafa mátt búast við. Hafi það legið fyrir frá upphafi að timbrið skyldi vera sýnilegt og því ljóst að frágangur á því yrði að vera ásættanlegur. Telur sóknaraðili að mistök hafi verið gerð við framleiðslu og fræsingu eininganna sem valdi því að þær séu víða ósamsíða. Hafi munurinn verið mestur 5 mm. Þá hafi verið töluverðar skemmdir í timbrinu. Sökum þessa hafi sóknaraðili fengið óháðan fagaðila til að taka húsið út og kveðst sóknaraðili byggja kröfur sínar á framlagðri ástandsskýrslu og kostnaðarmati. Kveðst sóknaraðili jafnframt hafna þeirri málsástæðu varnaraðila að hina umþrættu ágalla á efninu megi rekja til smíði og uppsetningar hússins.

Sóknaraðili kveðst hafa reynt að ná samkomulagi við varnaraðila en án árangurs. Hafi varnaraðili boðið sóknaraðila að fá starfsmann frá framleiðanda til landsins til að reyna úrbætur. Að sögn sóknaraðila hafi varnaraðili hins vegar fullyrt að ekki væri öruggt að lagfæringar myndu skila árangri og að mögulega yrði útlitsbreyting á timbrinu. Þá hafi varnaraðili boðið sóknaraðila bætur frá framleiðanda að fjárhæð 150.000 krónur. Kveðst sóknaraðili ekki hafa fallist á framangreindar tillögur varnaraðila enda hafi hann viljað ljúka málinu með eingreiðslu frá varnaraðila svo hann gæti reynt að lagfæra húsið sjálfur með aðstoð annarra fagaðila. Þá hafi sóknaraðili ekki talið það áhættunnar virði að reyna úrbætur sem óvíst væri hvort myndu takast. Telur sóknaraðili að hinar keyptu húseiningar hafi verið gallaðar og vísar til ástandsskýrslu fagaðila um það. Þá krefst sóknaraðili að varnaraðili greiði kostnað sinn við alla þjónustu fagaðilans sem og þjónustu lögmanns og vísar til framlagðra reikninga frá þeim aðilum.

Varnaraðili kveðst hvorki kannast við það að sóknaraðili hafi átt í erfiðleikum með samstarf við arkitekt hússins né að vinna viðkomandi hafi ekki verið af góðum gæðum. Þá vísar varnaraðili til þess að sóknaraðili hafi ítrekað kvartað undan ætluðum göllum á hinu keypta efni, smíði hússins og bílskúrnum. Hafi varnaraðili ávallt reynt að koma til móts við sóknaraðila og aðstoðað hann á ýmsan hátt umfram skyldu. Af framlögðum ljósmyndum verði ráðið að áferð á [...] einingunum hafi á

nokkrum stöðum ekki verið nægjanlega góð og það sama hafi átt við einingar sem seldar hafi verið til lóðarhafa á næstu lóð við sóknaraðila. Hafi varnaraðili því boðið báðum kaupendum að áferð á timbrinu yrði lagfærð af smíði á vegum framleiðanda. Hafi tilboðið verið lagt fram í góðri trú og til þess að leysa það vandamál sem upp væri komið á sem hagkvæmastan hátt fyrir báða aðila. Markmiðið hafi verið að bjóða upp á faglega lausn frá framleiðanda eininganna sem hefði getað tryggt bestu mögulegu niðurstöðu. Að sögn varnaraðila hafi ágallar á efni fasteignarinnar að [...] verið lagfærðir en sóknaraðili ekki þegið boð varnaraðila um úrbætur. Kveðst varnaraðili mótmæla því að starfsmaður hans hafi veitt sóknaraðila þær upplýsingar að árangur lagfæringa á einingunum væri óviss. Hafi viðkomandi aðeins upplýst sóknaraðila um að viðgerðir af þessu tagi hefðu aldrei verið gerðar af framleiðanda á Íslandi.

Varnaraðili byggir frávísunarkröfu sína á ákvæði d. liðar 2. mgr. 14. gr. laga nr. 81/2019 um úrskurðaraðila á sviði neytendamála en þar komi fram að kærunefndin geti vísað frá kvörtun ef virði vöru eða þjónustu sem kvörtunin varði sé herra en 5.000.000 krónur. Þá vísar varnaraðili til þess að kærunefndin geti vísað frá kvörtun ef hún sé metin ótæk til meðferðar hjá nefndinni, sbr. e. lið 2. mgr. 14. gr. laganna. Vísar varnaraðili til þess að kaup sóknaraðila á vörum hjá varnaraðila, sem málið varði, sé langt yfir framangreindum fjárhæðarmörkum. Þá sé ljóst að kröfugerð sóknaraðila sé að stórum hluta til vanreifuð og erfitt fyrir varnaraðila að átta sig á því á hvaða grundvelli greiðslukrafa sóknaraðila sé sett fram. Telji varnaraðili því eðlilegt að kærunefndin vísi kvörtun sóknaraðila frá.

Varnaraðili gerir efnislega kröfu um að kvörtun sóknaraðila verði hafnað. Bendir varnaraðili á að sóknaraðili styðji skaðabótakröfu sína við ástandsskýrslu [...], kostnaðarmati hans og þrjár ljósmyndir af timburefni. Við yfirferð á skoðunargerðinni blasi við að nánast allar aðfinnslur hans lúti að smíði og uppsetningu hússins en ekki að þáttum sem varnaraðili kunni að bera ábyrgð á nema að mjög takmörkuðu leyti. Engin sundurliðun sé á kröfu sóknaraðila varðandi þá þætti.

Varnaraðili telji sig aðeins hugsanlega geta borið ábyrgð á nokkrum þáttum sem vísað sé til í ástandsskýrslunni. Vísi varnaraðili til bls. 23 og 24 í skjalinu og ber því við að ljósmyndir sem þar birtist sýni ófullnægjandi samsetningu [...] eininga en það geti annað hvort orsakast af galla í framleiðslu eða að húsið hafi verið allt of mikið kynt við smíði þess. Varnaraðili hafi viðurkennt að frágangur þessi kunni að hafa ekki verið sem skyldi frá verksmiðju og hann því boðið sóknaraðila að smíður á vegum framleiðanda myndi annast lagfæringu. Hafi sóknaraðili hins vegar ekki þegið það. Telji varnaraðili að sóknaraðili geti því ekki átt rétt til skaðabóta vegna þessa. Varnaraðili mótmæli sérstaklega framlögðu kostnaðarmati hvað þennan lið áhræri ef skilja beri það svo að fyrsti liður þess að fjárhæð 1.080.000 krónur taki til þessa. Auk þess sé krafa sóknaraðila að þessu leyti algerlega vanreifuð og ekki studd frekari gögnum. Þá kveðst varnaraðili vísa til bls. 37-42 í skýrslunni. Á þeim blaðsíðum séu sýndar myndir af teikningum hönnuðar og gefið í skyn að misræmis eða ósamræmis gæti í þeim og að það hafi leitt til kostnaðarauka fyrir sóknaraðila án þess þó að það sé skýrt nánar eða rökstutt. Varnaraðila sé þó ómögulegt að bregðast við framangreindu auk þess sem engin sérstök krafa virðist vera gerð vegna þessa. Þá bendir varnaraðili sérstaklega á að á bls. 37 og 38 sé vísað til þess að hönnuður hafi gert ráð fyrir gólfhitalögn en ekki skýrt hvers vegna skaðabótakrafa sóknaraðila á

hendur varnaraðila geti byggst á því. Sé varnaraðila jafnframt kunnugt um að smiðir á vegum sóknaraðila hafi gleymt að gera ráð fyrir þessu við sökkulsmíðina.

Varnaraðili vísar til þess að vandamál tengd stærð bílskúrs og sökkuls undir honum megi rekja til þess að sóknaraðili fékk [...] til að teikna sökkullinn en hafi sjálfur gert breytingar á stærð hans án þess að láta varnaraðila eða arkitektinn vita. Hafi arkitektinn því ekki tekið eftir umræddum breytingum þegar hann samþykkti teikningar hússins. Hafi það leitt til þess að sökkullinn var stærri en bílskúrin sjálfur og misræmið ekki uppgötvast fyrr en við uppsetningu eininganna. Hafi varnaraðili, umfram skyldu sína, tekið á sig allan kostnað sem af úrbótum vegna þessa. Þá vísar varnaraðili til þess að samkvæmt teikningum [...] hafi grunnur bílskúrsins verið 9.825 mm x 5.700 mm, sem gefi flatarmál upp á 56.0025 fm. [...] teikningarnar sem varnaraðili hafi sent framleiðanda sýni hins vegar 9.725 mm x 5.600 mm, sem gefi flatarmál upp á 54,46 fm. Munur á flatarmáli sé því 1,54 fm en ekki 4 fm líkt og sóknaraðili haldi fram. Varnaraðili kveðst ekki hafa gert athugasemd við að stærðir á teikningum [...] væru rangar. Hafi hann viðurkennt umrædda villu og boðið sóknaraðila upp á úrlausn sem hann hafi samþykkt, þar á meðal viðbótarefni, uppfærðar teikningar og greiðslu fyrir vinnu við lagfæringar.

Þá telji varnaraðili að sóknaraðili geti ekki krafist hann um kostnað vegna skoðunargerðar og lögmannsaðstoðar. Slíkan kostnað verði málsaðilar almennt að bera sjálfir. Í þessu sambandi vísi varnaraðili til þess að ekki sé gert ráð fyrir að kvartendur til nefndarinnar leggi út í slíkan kostnað, sbr. 1. og 2. mgr. 6. gr. reglugerðar nr. 1177/2019 um kærunefnd vöru- og þjónustukaupa.

#### IV

#### Lagaumhverfi

Ákvæði 15. og 16. gr. laga nr. 48/2003 um neytendakaup (nkpl.) mæla fyrir um þau tilvik þegar söluhlutur telst haldinn galla við afhendingu í skilningi laganna. Í a. lið 1. mgr. 16. gr. nkpl. segir að söluhlutur teljist gallaður ef hann er ekki í samræmi við þær kröfur sem fram komi í 15. gr. nkpl. Ákvæði 15. gr. mælir fyrir um þá eiginleika sem söluhlutur á að búa yfir. Í 1. mgr. segir að söluhlutur skuli fullnægja þeim kröfum sem leiðir af samningi hvað varðar tegund, magn, gæði, aðra eiginleika og innpökkun. Samkvæmt a. lið 2. mgr. 15. gr. nkpl. skal söluhlutur „henta í ákveðnum tilgangi sem sambærilegir hlutir eru venjulega notaðir til“. Í b. lið 2. mgr. segir að söluhlutur skuli „hafa þá eiginleika til að bera sem neytandinn mátti vænta við kaup á slíkum söluhlut að því er varðar endingu og annað“. Í c. lið segir að söluhlutur skuli „henta í ákveðnum tilgangi sem seljandinn vissi eða mátti vita um þegar kaup voru gerð [...]“. Samkvæmt a. lið 1. mgr. 16. gr. nkpl. telst söluhlutur gallaður ef hann er ekki í samræmi við þær kröfur sem fram koma í 15. gr. laganna.

Í 26. gr. nkpl. er fjallað um þau vanefndaúrræði sem neytandi getur gripið til vegna galla á söluhlut en þau eru m.a. úrbætur eða ný afhending samkvæmt 29. og 30. gr., afsláttur samkvæmt 31. gr., riftun samkvæmt 32. gr. og skaðabætur samkvæmt 33. gr. nkpl. Í 2. mgr. 26. gr. segir að réttur neytanda til skaðabóta fellur ekki niður þótt hann geri aðrar kröfur eða þótt ekki sé unnt að halda slíkum kröfum fram.

Samkvæmt 1. mgr. 33. gr. nkpl. getur neytandi krafist skaðabóta fyrir það tjón sem hann bíður vegna galla á söluhlut. Um fjárhæð bóta fer samkvæmt reglum XI. kafla laganna. Skaðabætur vegna vanefnda skulu samkvæmt 1. mgr. 52. gr. nkpl. svara til þess tjóns, þ.m.t. vegna útgjalda, verðmunar og tapaðs hagnaðar, sem

gagnaðili bíður vegna vanefndanna. Þetta gildir þó aðeins um það tjón sem aðili gat með sanngirni séð fyrir sem huganlega afleiðingu vanefndar.

Í 1. mgr. 54. gr. nkpl. kemur fram að samningsaðila, sem ber fyrir sig vanefndir af hálfu gagnaðila, er með sanngjörnum ráðstöfunum skylt að takmarka tjón sitt. Vanræki hann það ber hann sjálfur þann hluta tjónsins sem af því leiðir.

## V

### Niðurstaða

Sóknaraðili festi kaup á [...] húseiningum af varnaraðila ásamt afnotum af teikningum af húsi og bílskúr sem og þjónustu arkitekts, alls að fjárhæð 18.074.700 krónur. Sá sóknaraðili sjálfur um að reisa húsið upp en við uppsetningu þess uppgötvaðust ágallar í húseiningunum sem og að misræmi reyndist vera milli teikninga varnaraðila á húsinu og teikninga þriðja aðila á sökkli þess. Leiddi það misræmi til þess að bílskúr við húsið var minni en gert var ráð fyrir í teikningu sökkulsins. Framkvæmdi varnaraðili úrbætur vegna þessara vandamála tengdum bílskúrnum, sóknaraðila að kostnaðarlausu. Þá bauðst varnaraðili til þess að fá starfsmann framleiðanda til landsins til að lagfæra húseiningarnar. Féllst sóknaraðili ekki á það boð varnaraðila og krafðist greiðslu skaðabóta til að hann gæti sjálfur bætt úr. Sóknaraðili telur að hinar keyptu húseiningar hafi verið gallaðar við kaupin og krefst skaðabóta úr hendi varnaraðila. Varnaraðili telur skaðabótakröfu sóknaraðila vanreifaða auk þess að sóknaraðili hafi fyrirgert rétti sínum til skaðabóta þar sem hann féllst ekki á að varnaraðili myndi framkvæma úrbætur.

Varnaraðili hefur krafist þess að kvörtun sóknaraðila verði vísað frá kæruneftnd vöru- og þjónustukaupa með vísan til d. og e. liðar 2. mgr. 14. gr. laga nr. 81/2019 um úrskurðaraðila á sviði neytendamála. Telur varnaraðili að virði kröfu sé yfir skilgreindum fjárhæðarmörkum samkvæmt d. lið ákvæðisins og að kvörtunin sé ótæk til meðferðar vegna vanreifunar, sbr. e. liður þess.

Samkvæmt d. lið 2. mgr. 14. gr. laga nr. 81/2019 geta viðurkenndir úrskurðaraðilar og kæruneftnd vöru- og þjónustukaupa vísað málum frá þegar virði kröfu er undir eða yfir skilgreindum fjárhæðarmörkum. Er ráðherra heimilt, sbr. 2. mgr. 15. gr. laganna, að setja í reglugerð ákvæði um að heimilt sé að vísa frá kvörtunum þar sem virði krafna er undir og yfir skilgreindum fjárhæðarmörkum. Í 1. mgr. 5. gr. reglugerðar nr. 1177/2019 um kæruneftnd vöru- og þjónustukaupa hefur slíkt ákvæði verið sett en þar segir að nefndinni sé „heimilt að vísa frá kvörtun ef virði vöru eða þjónustu sem kvörtunin varðar er hærra en 5.000.000 krónur“.

Í málinu liggur fyrir að sóknaraðili greiddi varnaraðila 14.650.500 krónur fyrir [...] húseiningarnar og alls 3.424.200 krónur fyrir afnot af teikningum af húsi og bílskúr sem og þjónustu hönnuðar. Er því fjárhæð kaupverðs fyrir hinar umþrættu vörur og þjónustu mun hærri en sú sem mælt er fyrir um í framangreindu ákvæði. Hins vegar verður að líta til þess að ágreiningur aðila varðar kröfu sóknaraðila um skaðabætur að fjárhæð 2.725.000 krónur auk kostnaðar við þjónustu skoðunarmanns og lögmanns. Þar sem aðeins er um heimildarákvæði að ræða en ekki skyldu til frávísunar telur kæruneftndin að heildarmat á málsatvikum þurfi að fara fram við mat á kröfu varnaraðila um frávísun málsins, þrátt fyrir að fjárhæð kaupverðs sé umtalsverð.

Samkvæmt e. lið 2. mgr. 14. gr. laga nr. 81/2019 geta úrskurðaraðilar og kæruneftnd vöru- og þjónustukaupa vísað málum frá þegar kvörtun er metin ótæk til meðferðar hjá viðurkenndum úrskurðaraðila eða kæruneftnd vöru- og

þjónustukaupa. Frávísun kvörtunar með vísan til framangreinds ákvæðis á við ef kvörtun er svo óljós, illa upplýst eða krafa aðila svo óskýr að mál sé ekki tækt til úrskurðar. Þrátt fyrir að kvörtun sóknaraðila mætti vera skýrari telur nefndin það ekki varða frávísun í skilningi e. liðar 2. mgr. 14. gr. Er því ekki fallist á kröfu varnaraðila um frávísun málsins.

Af málatilbúnaði sóknaraðila verður ráðið að hann beri við ýmsum ágöllum á hinum keyptu húseiningum. Það er sóknaraðila að sýna fram á að söluhlutur sé haldinn galla og hvert tjón hans er vegna þess galla. Máli sínu til stuðnings hefur sóknaraðili lagt fram skýrslu [...] húsasmíðameistara þar sem greint er frá þónokkrum annmörkum á því húsi sem nú er risið úr hinum keyptu húseiningum. Af framlögðum gögnum verður ekki annað ráðið en að varnaraðili viðurkenni að frágangi framleiðanda á hinum umþrættu húseiningum hafi verið nokkuð ábótavant. Þá verður að líta til þess að á fyrri stigum þessa máls bauðst varnaraðili til að framkvæma lagfæringar á þeim. Telur kærunefndin því að sýnt hafi verið fram á að húseiningarnar hafi ekki haft þá eiginleika til að bera sem sóknaraðili hafi með réttu mátt vænta við kaupin að því er varðar endingu og annað. Er því fallist á með sóknaraðila að húseiningarnar hafi verið haldnar galla í skilningi 1. mgr. og b-liðar 2. mgr. 15. gr., sbr. 1. mgr. 16. gr. nkpl.

Sóknaraðili krefst þess fyrir kærunefndinni að varnaraðila verði gert að greiða sér skaðabætur vegna tjóns sem hann kveðst hafa orðið fyrir vegna þessa. Vísar hann til framlagðs kostnaðarmats fyrrnefnds fagaðila. Þá krefst sóknaraðili þess að varnaraðili bæti honum greiddan kostnað vegna skýrslugerðarinnar og kostnaðarmats auk lögmannskostnaðar.

Samkvæmt 1. mgr. 33. gr. nkpl. getur neytandi krafist skaðabóta fyrir það tjón sem hann verður fyrir vegna galla á söluhlut. Samkvæmt 2. mgr. 26. gr. laganna fellur réttur neytanda til skaðabóta ekki niður þótt hann geri aðrar kröfur eða þótt ekki sé unnt að halda slíkum kröfum fram. Skaðabótaábyrgð seljanda vegna tjóns af völdum galla nær samkvæmt lögnum til tjóns á söluhlutum sjálfum, tjóns á hlutum sem söluhluturinn er notaður til framleiðslu á eða hlutum sem standa í nánun og beinu sambandi við fyrirhuguð not söluhlutar samkvæmt 1. mgr. 34. gr. nkpl. Skaðabætur vegna vanefndanna skulu samkvæmt 1. mgr. 52. gr. nkpl. svara til þess tjóns, þ.m.t. vegna útgjalda, verðmunar og tapaðs hagnaðar, sem gagnaðili bíður vegna vanefndanna. Ber sóknaraðili sönnunarbyrði fyrir fjárhagslegu tjóni sínu vegna gallans.

Líkt og að framan greinir hefur sóknaraðili lagt fram umrædda ástandsskýrslu sem sóknaraðili aflaði einhliða í október 2024 á ástandi fasteignarinnar. Af lestri skýrslunnar verður ráðið að athugasemdir fagaðila varða einkum uppsetningu á húsinu sjálfu og frágangi verktaka. Í samantekt skýrslunnar segir m.a.: „[v]erktaki hefur í ýmsum þáttum ekki sýnt fagleg vinnubrögð ásamt því að fara á skjön við teikningar hönnuða. Gögnum hönnuða bera ekki saman. Einingar stemma ekki við undirstöður og á það við í báðar áttir (húseiningar fara út fyrir undirstöður og einnig inn fyrir undirstöður). Einnig eru [...] einingar ekki að standast þær kröfur um gæði sem verkkaupi mátti eiga von á...“. Þann 25. apríl 2025 útbjó fagaðilinn kostnaðarmat vegna lagfæringa á fasteigninni að [...]. Í forsendukafla þess kemur m.a. fram fram að: „[v]iðskiptavinur hafði samband við Sérskoðun og óskaði eftir því að gert yrði kostnaðarmat vegna lagfæringa/endurbætur á þeim vörugalla sem kom í ljós við afhendingu og uppsetningu á vörunnar (eininga) ásamt ósamræmi í gögnum hönnuða sem haft hefur í för með sér tafir á verkframkvæmdum með tilheyrandi

*kostnaði og vinnutaps fyrir vörukaupanda*“. Kostnaðarmatið sjálft er sundurliðað á eftirfarandi hátt vegna [...] eininga og hönnunar:

*„Slípun, jöfnun yfirborðs timbureininga, ca. 100 fm. 1.080.000 kr. m/vsk.  
Kostnaður v/aukaverka uppsetningaraðila 1.620.000 kr. m/vsk.  
Efniskaup, viðbætur o.p.h. 1.000.000 kr. m/vsk.  
Vinnutap vörukaupa 250.000 kr. m/vsk.  
Annað ófyrirséð (10%) 395.000 kr. m/vsk.  
Samtals 4.345.000 kr. m/vsk“.*

Í kvörtun sinni gerði sóknaraðili m.a. kröfu um skaðabætur sem nemur fjárhæð allra ofangreindra verkþátta. Í athugasemdum sínum við andsvör varnaraðila féll sóknaraðili frá kröfu vegna kostnaðarliðarins „*Kostnaður v/aukaverk uppsetningaraðila*“ að fjárhæð 1.620.000 með þeim rökum að varnaraðili hefði þegar greitt umrædda fjárhæð. Þá liggur fyrir að varnaraðili hefur gert úrbætur er varðar misræmi við hönnun á húsinu sjálfu og sökklí þess, sóknaraðila að kostnaðarlausu. Endanleg skaðabótakrafa sóknaraðila á hendur varnaraðila sem grundvallast á umræddu kostnaðarmati fagaðila er því 2.725.000 krónur.

Líkt og fyrr greinir starfar kærunefnd vöru- og þjónustukaupa á grundvelli laga nr. 81/2019. Nefndin er stjórnvald sem starfar samkvæmt stjórnsýslulögum nr. 37/1993 og gilda lög nr. 91/1991 um meðferð einkamála ekki um störf hennar. Vegna þessa eðlis kærunefndarinnar er ekki unnt að gera sömu kröfur til sönnunarbyrði aðila líkt og gert er fyrir dómstólum. Verður kærunefndin að undangenginni rannsókn samkvæmt 10. gr. stjórnsýslulaga að kanna á grundvelli framlagðra gagna hvort neytanda hafi tekist fullnægjandi sönnun um þau atriði sem deilt er um. Í máli þessu liggur ekkert annað fyrir en að framlögð skýrsla og kostnaðarmat hafi verið unnin af óvilhöllum fagaðila. Varnaraðili hefur bent á að aðfinnslur fagaðila í ástandsskýrslu varði að stórum hluta ágalla á þjónustu verktaka sem sá um uppsetningu og smíði hússins. Þá mótmælir varnaraðili framlögðu kostnaðarmati einkum á þeim grundvelli að það sé ekki næganlega rökstutt. Að öðru leyti hefur varnaraðila ekki hnekkst niðurstöðum beggja þessara gagna, t.d. með því að afla álits sérfróðs aðila. Verða gögn fagaðilans því lögð til grundvallar í máli þessu.

Á hinn bóginn liggur fyrir í máli þessu að varnaraðili bauðst til að framkvæma úrbætur á húseiningunum sem sóknaraðili samþykkti ekki. Að mati kærunefndarinnar var boð varnaraðila um lagfæringar sanngjarnt, tímanlegt og hefði mögulega getað komið í veg fyrir frekara tjón sóknaraðila. Telur kærunefndin því að sóknaraðili verði að bera hallann af því að hafa ekki þegið úrbætur, fremur en varnaraðili. Með hliðsjón af því og þeim sjónarmiðum sem búa að baki 54. gr. nkpl. er skaðabótakrafa vegna galla hæfilega ákveðin 50% af fyrsta lið kostnaðarmatsins, eða 540.000 krónur.

Sóknaraðili hefur einnig krafist skaðabóta að fjárhæð 171.155 krónur vegna ástandsskýrslu fagaðilans, gerð kostnaðarmats sem og lögmannskostnaðar að fjárhæð 79.360 krónur. Fallist er á með sóknaraðila að varnaraðili beri að greiða 85.578 krónur sem nemur helmingi útlagðs kostnaðar sóknaraðila vegna skoðunar fagaðilans í október 2024 enda var sá kostnaður nauðsynlegur til að staðreyna galla á hinu keypta. Þar sem skoðun fagaðilans varðaði jafnframt ágalla á uppsetningu hússins af hálfu verktaka verður ekki talið að varnaraðili beri að bæta sóknaraðila allan kostnað við öflun skýrslunnar. Krafa sóknaraðila um greiðslu lögmanns-

kostnaðar er órökstudd með öllu og því er kæruneftndinni ekki unnt að taka afstöðu til hennar. Er henni því hafnað.

**VI**  
**Úrskurðarorð**

Varnaraðila, Y, ber að greiða sóknaraðila, X, 625.578 krónur.

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

Varnaraðila ber að greiða málskostnaðargjald að fjárhæð 15.000 krónur með vísan til 4. mgr. 13. gr. reglugerðar nr. 1177/2019 um kæruneftnd vöru- og þjónustukaupa.

---

Hildur Ýr Viðarsdóttir  
formaður

---

Hildur Leifsdóttir

---

Jón Rúnar Pálsson