

Kæruneftnd vöru- og þjónustukaupa

Úrskurður uppkveðinn 11. nóvember 2025 í máli nr. 1/2025

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

I

Aðild og kröfugerð

Þann 2. janúar 2025 barst kæruneftnd vöru- og þjónustukaupa beiðni um úrskurð nefndarinnar („kvörtun“), frá X („sóknaraðili“), vegna ágreinings í viðskiptum við Y („varnaraðili“).

Sóknaraðili krefst riftunar samnings aðila um kaup sóknaraðila á límtréshúsi af varnaraðila og endurgreiðslu 10.400 evra og 1.500.000 króna. Varnaraðili krefst þess að kröfu sóknaraðila verði hafnað.

II

Málsmeðferð hjá kæruneftndinni

Með tölvubréfi, dags. 21. janúar 2025, var varnaraðila gefinn kostur á að senda andsvör til nefndarinnar í samræmi við 2. mgr. 9. gr. reglugerðar nr. 1177/2019 um kæruneftnd vöru- og þjónustukaupa. Andsvör bárust frá varnaraðila þann 9. apríl 2025. Engar athugasemdir bárust nefndinni.

Framlögð gögn í málinu eru auk kvörtunar og andsvara, kaupsamningur, dags. 20. nóvember 2023, staðfestingar á greiðslum, afrit af fjölda skriflegra samskipta milli aðila, skrifleg samskipti beggja aðila við hönnuð hússins, skissuteikningar af húsinu, aðalteikningar, dags. 1. febrúar 2024, aðalteikningar af húsi, dags. 5. mars 2024 og ýmis gögn vegna afgreiðslu byggingarleyfis hjá byggingarfulltrúa.

Með bréfi, dags. 10. nóvember 2025, var aðilum tilkynnt að gagnaöflun væri lokið og að kæruneftndin hefði tekið málið til úrskurðar.

III

Málsatvik og ágreiningsefni

Af gögnum máls verður ráðið að í september 2023 leitaði sóknaraðili til varnaraðila og óskaði eftir tilboði í límtréshús sem sóknaraðili hugðist nota sem hesthús. Áttu aðilar í nokkrum samskiptum í kjölfarið vegna útfærslu á húsinu. Samningur um kaupin, sem dagsettur er 20. nóvember 2023, var undirritaður af sóknaraðila 9. janúar 2024. Í 2. gr. samningsins kemur fram að um sé að ræða kaup á límtréshúsi með samlokueiningum sem staðsett verði að [...]. Stærð húss sé 154 fm og miðist við fyrirliggjandi drög að teikningnum. Í 5. gr. samningsins kom fram að áætlaður afhendingartími hússins yrði á vordögum 2024 sem yrði þó skýrður nánar þegar verkeikningar lægju fyrir. Var umsamið kaupverð hússins alls 11.498.482 krónur, að meðtöldum virðisaukaskatti. Þann 18. janúar 2024 millifærði sóknaraðili tvær innborganir inn á bankareikning varnaraðila, að fjárhæð 1.500.000 krónur og 10.400 evrur. Aðila greinir nokkuð á um hvað fór þeirra á milli, bæði í aðdraganda kaupsamningsgerðar og í framhaldi af undirritun hans.

Sóknaraðili byggir á því að ein af forsendum hennar fyrir samningi aðila hafi verið að húsið yrði reist á púða með 80 cm sökkulvegg ofanjarðar og hafi hún upplýst varnaraðila um það í aðdraganda samningsgerðar. Hafi sóknaraðili sjálf ætlað að

reisa þann vegg. Þegar sóknaraðili hafi loks fengið teikningar af sökkulvegg hússins í lok júlí 2024 hafi sóknaraðili uppgötvað að gert væri ráð fyrir 175 cm sökkulvegg undir húsið. Þá vísar sóknaraðili til þess að samkvæmt samningi aðila hafi varnaraðili átt að afhenda sóknaraðila húsið vorið 2024. Hafi sóknaraðili hins vegar komist að því í maí 2024 að ekki væri búið að panta efni í húsið frá útlöndum. Hafi varnaraðili þannig vanefnt samning aðila.

Sóknaraðili kveðst hafa reynt að leita sátta við varnaraðila án árangurs. Krefst sóknaraðili því riftunar samningsins og fullrar endurgreiðslu innborgunar vegna verulegra frávika frá samningnum varðandi afhendingartíma og hæðar sökkulveggs.

Varnaraðili vísar til þess að við tímamark undirritunar hafi legið fyrir skissuteikningar sem aðilar höfðu unnið eftir. Þau drög af teikningum hafi síðan verið afhent hönnuði eftir nánari útfærslu í samráði við sóknaraðila. Þer varnaraðili því við að framangreindar teikningar hafi aðeins sýnt útlit hússins og byggingargerð en í þeim hafi hvorki verið vikið að burðarþoli né magntölum.

Varnaraðili vísar til þess að hafa sent sóknaraðila kaupsamning aðila í nóvember 2023 en sóknaraðili ekki sent hann til baka undirritaðan fyrr en 9. janúar 2024. Samkvæmt samningi aðila þar varnaraðila m.a. að útvega verkeikningar af húsinu en að sögn varnaraðila hafi það alltaf legið fyrir að varnaraðili myndi ekki hanna húsið sjálfur. Varnaraðili byggir á því að í engu hafi verið dregið að koma verkefninu af stað líkt og sóknaraðili haldi fram. Strax í kjölfar undirritunar samningsins hafi sóknaraðila verið komið í samband við [...] sem sá um hönnun hússins og hafi sóknaraðili síðan sjálf verið í samskiptum við það fyrirtæki vegna þeirrar vinnu. Af skriflegum samskiptum þeirra sé ljóst að sóknaraðili hafi hins vegar óskað eftir ýmsum breytingum á meðan á teiknivinnunni stóð sem og verið sein til svara vegna tiltekinna atriða sem hönnuður hússins óskaði eftir afstöðu hennar til. Þá hafi óskir sóknaraðila um lit og áferð á veggjum og þaki hússins ekki legið fyrir fyrr en í lok maí 2024. Hafi þetta m.a. leitt til tafa á því að unnt væri að koma af stað framleiðslu hússins.

Varnaraðili kveður að lokahönnun hússins hafi legið fyrir 5. mars 2024 og hafi beiðni fyrir byggingarframkvæmdunum verið lögð fram hjá skipulagsyfirvöldum í kjölfarið. Smávægilegar athugasemdir hafi borist frá yfirvöldum vegna teikninganna sem hönnuður hafi bætt úr, í samráði við sóknaraðila. Þann 5. júní 2024 hafi samþykki yfirvalda fyrir byggingu hússins síðan fengist. Í lok júnímánaðar hafi sóknaraðili óskað eftir frekari breytingu á húsinu sem varnaraðili hafi ekki fallist á að gera þar sem búið væri að samþykkja teikningar og hefja framleiðslu á húsinu. Í lok júlí 2024 hafi sóknaraðili óskað eftir teikningum af sökkli hússins til að geta hafið undirbúning á grunni þess og fengið þær afhentar í kjölfarið. Þann 3. ágúst 2024 hafi sóknaraðili gert athugasemdir við umræddar teikningar og kvaðst ekki hafa verið upplýst um að sökkklar myndu ganga niður fyrir botnplötu hússins. Hafi sóknaraðili fullyrt að hún hafi óskað eftir því að húsið myndi hvíla á 80 cm sökkulvegg á púða, ofanjarðar. Hafi sóknaraðili m.a. vísað til þess að skissuteikningar sem gerðar voru í aðdraganda kaupsamnings hafi ekki sýnt að sökkklar gengu niður fyrir botnflötu. Hafi aðilar átt í töluverðum samskiptum í kjölfarið þar sem varnaraðili hafi m.a. upplýst sóknaraðila að hann hafði aldrei samþykkt að húsið yrði reist án þess að sökkklar yrðu undir því. Í þessu sambandi vísar varnaraðili til þess að sóknaraðili hafi verið upplýst um alla ákvarðanatöku vegna teiknivinnu hússins. Þá hafi tíð samskipti átt sér stað milli allra hlutaðeigandi aðila undir öllu ferlinu og að sögn varnaraðila kannist enginn við þá stöðu sem upp hafi komið með sökkla hússins. Þá hafi varnaraðili ráðfært sig við

byggingarverkfræðing vegna málsins og hafi það verið mat viðkomandi að ótækt væri að sleppa alfarið sökklum undir botnplötu.

Varnaraðili byggir á því að hafa í einu og öllu farið eftir þeim skyldum sem hann tók sér fyrir hendur samkvæmt samningi aðila. Enn fremur telji hann sig hafa gengið lengra en samningurinn kveði á um. Hafi hann m.a. látið átölulaust allar þær breytingar sem kvartandi hafi gert á teikningum hússins og hafi hann borið allan kostnað vegna þess.

Þá telur varnaraðili fjarstæðukennt að sóknaraðili hafi fyrst orðið þess vör í ágúst 2024 að teiknaðir hefðu verið sökklar undir húsið. Sýni framlagðar teikningar af húsinu það með réttu. Hafi sóknaraðili fengið sent afrit af öllum teikningum sem unnar voru í teikniferlinu en hafi á engum tímapunkti gert athugasemdir við þær. Þá kveðst varnaraðili mótmæla þeim fullyrðingum sóknaraðila sem komi fram í skriflegum samskiptum þeirra, að víða séu byggð hús án sökkuls, sem ósönnuðum. Telji varnaraðili að slík hús uppfylli með engu þær kröfur sem gerðar séu til mannvirkja. Þá ber varnaraðili því við að hefði hann ásamt hönnuði og verkfræðingi lagt inn teikningar til byggingaryfirvalda sem myndu sýna hús án sökkuls yrði þeim að öllum líkindum hafnað umsvifalaust enda ljóst að slík bygging myndi ekki standast kröfur sem grundvallast á lögum um mannvirki.

Varnaraðili kveðst áréttta að enginn dráttur hafi orðið á þeirri þjónustu sem hann samdi við sóknaraðila að veita. Varnaraðili hafi nú þegar keypt þá íhluti sem samið hafi verið um, s.s. hurðir og glugga. Hafi umræddir hlutir verið sérstaklega framleiddir fyrir sóknaraðila miðað við þær teikningar sem lágu fyrir, samþykktar og birtar.

Varnaraðili telur sig ekki hafa vanefnt samning aðila og því séu skilyrði riftunar ekki fyrir hendi. Þá vísar varnaraðili til þess að hann hafi mátt hafa réttmætar væntingar til þess að sóknaraðili myndi standa við samningsskyldur sínar. Hafi aðilar samið um tiltekna vöru og kaup á henni. Ekki sé um almenna vöru að ræða heldur vöru sem sé framleidd eftir óskum sóknaraðila. Ótækt væri fyrir varnaraðila að hagnýta sér þær á nokkurn hátt ef fallist yrði á riftun samningsins. Þá vísar varnaraðili til þess að þar sem teikningar af húsinu hafi verið lagðar inn og samþykktar af byggingaryfirvöldum teljist þær vera orðin eign sóknaraðila. Því munu umræddar teikningar ekki nýtast öðrum en sóknaraðila.

Varnaraðili kveðst hafa boðið sóknaraðila, umfram skyldu og í því skyni að leysa málið, endurgreiðslu á þeim fjármunum sem hún hafi greitt til hans að frádregnum kostnaði við hönnun- og verkfræðiteikningar. Hafi sóknaraðili ekki fallist á þá sáttatillögu varnaraðila.

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.

Samkvæmt 1. gr. laga nr. 81/2019 er markmið þeirra að tryggja neytendum aðgang að skilvirkri og faglegrri málsmeðferð við lausn deilumála utan dómstóla. Lögin taka til ágreinings um samninga sem neytendur gera við seljendur um kaup á vöru og þjónustu, sbr. 3. gr. Með neytanda er átt við einstakling sem kaupir vöru eða þjónustu gegn endurgjaldi enda séu kaupin ekki gerð í atvinnuskyni, sbr. 1. tölul. 1. mgr. 4. gr. laganna. Í athugasemdum við frumvarp til laganna kemur fram að

einstaklingur geti einnig talist neytandi í skilningi laganna jafnvel þó markmið samnings falli að hluta til innan atvinnugreinar hans. Til þess að slíkur samningur eigi undir gildissvið laganna verður atvinnutengda markmiðið með kaupnum hins vegar að vera svo takmarkað að það geti ekki talist aðalmarkmið kaupanna. Ef markmið kaupanna er fyrst og fremst fyrirhuguð nýting söluhlutar við atvinnurekstur einstaklings á ágreiningur ekki undir gildissvið laganna.

Samkvæmt 3. mgr. 9. gr. reglugerðar nr. 1177/2019, sbr. einnig 3. mgr. 16. gr. laga nr. 81/2019, er málsmeðferð skrifleg hjá kæruneftndinni. Í 3. mgr. ákvæðisins segir að nefndin geti beint spurningum og beiðnum og framlagningu gagna skriflega til málsaðila. Nefndin getur einnig veitt málsaðila stuttan frest til úrbóta ef hún telur erindi hans áfátt á einhvern hátt eða kvörtun ótæka til meðferðar samkvæmt e. lið 1. mgr. 14. gr. laga nr. 81/2019, sbr. og 4. mgr. 9. gr. reglugerðarinnar.

Þann 28. ágúst 2025 var tölvubréf sent sóknaraðila fyrir hönd kæruneftndarinnar þar sem óskað var eftir gögnum og ýmsum upplýsingum til stuðnings kröfum sóknaraðila í málinu. Beiðnin var ítrekuð með tölvupóstum, dags. 8., 18., 28. september og loks 7. október síðastliðinn. Sóknaraðili hefur ekki orðið við beiðni nefndarinnar um að veita umbeðnar upplýsingar og gögn svo unnt sé að taka afstöðu til kröfunnar. Meðal þeirra upplýsinga sem kæruneftndin óskaði eftir voru þær hver tilgangur sóknaraðila með kaupnum væri en líkt og framan greinir varðar ágreiningur aðila kaup sóknaraðila á 154 fm hestúsi með 10 básum. Samkvæmt upplýsingum úr fyrirtækjaskrá er sóknaraðili skráður sem einstaklingur í atvinnurekstri. Í ljósi þess að tilgangur sóknaraðila með kaupnum liggur ekki fyrir telur kæruneftndin sér ekki fært að kveða upp úrskurð um kröfu sóknaraðila á grundvelli þeirra upplýsinga sem liggja fyrir í málinu. Verður því að vísa kröfu sóknaraðila frá kæruneftnd vöru- og þjónustukaupa, sbr. e. liður 1. mgr. 14. gr. laga nr. 81/2019 um úrskurðaraðila á sviði neytendamála.

Kæruneftndin bendir á að sóknaraðili getur óskað eftir því að málið verði tekið til meðferðar að nýju með framlagningu gagna og upplýsinga til stuðnings kröfu sinni.

V

Úrskurðarorð

Kröfu sóknaraðila, X, er vísað frá kæruneftnd vöru- og þjónustukaupa.

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.

Hildur Ýr Viðarsdóttir
formaður

Hildur Leifsdóttir

Jón Rúnar Pálsson