

Kæruneftnd vöru- og þjónustukaupa
Úrskurður uppkveðinn 28. maí 2025 í máli nr. 131/2024

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

I
Aðild og kröfugerð

Þann 8. október 2024 barst kæruneftnd vöru- og þjónustukaupa beiðni um úrskurð nefndarinnar („kvörtun“), frá X („sóknaraðili“), vegna ágreinings í viðskiptum við Y („varnaraðili“).

Sóknaraðili gerir kröfu um að varnaraðila verði gert að endurgreiða sóknaraðila 45.328 krónur og að fasteignasali sem annaðist kaup og sölu á eign sóknaraðila verði sviptur leyfi. Varnaraðili krefst þess að kröfum sóknaraðila verði hafnað.

II
Málsmeðferð hjá kæruneftndinni

Með bréfi, dags. 11. október 2024, 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 10. október 2024 og athugasemdir bárust frá sóknaraðila sama dag. Athugasemdir varnaraðila bárust þann 15. október 2024.

Framlögð gögn í málinu eru auk kvörtunar, andsvara og athugasemda aðila, umboð, afrit af lögskilauppgjöri, staðfestingar á greiðslum, skjáskot úr heimabanka, afrit af skriflegum samskiptum aðila, greiðslukvittanir, afrit af kostnaðaruppgjöri kaupsamnings, afrit af kaupsamningum, afrit af þjónustusamningi, afsöl og reikningar vegna sölupóknunar.

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

III
Málsatvik og ágreiningsefni

Í kvörtun sóknaraðila kemur fram að fasteignasali á vegum varnaraðila, [...], hafi haft milligöngu um kaup og síðar sölu á sömu fasteign fyrir sóknaraðila. Sóknaraðili hafi keypt fasteign árið 2021 og fengið hana afhenta 1. apríl það ár. Sóknaraðili hafi á þeim tíma verið látinn greiða húsfélagsgjald fyrir marsmánuð árið 2021 og telur sóknaraðili að fasteignasalinn hafi stungið þeirri greiðslu í eigin vasa. Sóknaraðili hafi selt sömu eign árið 2024 og afhent hana 1. mars 2024. Sóknaraðili hafi þá verið látinn greiða lóðarleigu fyrir allt árið 2024, ólíkt því sem hafði verið gert við kaupin árið 2021. Þá hafi sóknaraðili greitt húsfélagsgjald fyrir marsmánuð í þeirri trú um að það yrði endurgreitt við afsalsuppgjör. Kaupandi eignarinnar hafi greitt gjaldið til fasteignasala en að sögn sóknaraðila hafi það ekki endað hjá honum sjálfum. Loks bendir sóknaraðili á að fasteignasalinn hafi ekki tilkynnt um eigendaskipti að eigninni til húsfélags eða [...] og því hafi sóknaraðila borist fjöldi reikninga sem enn hafi ekki verið greiddir.

Sóknaraðili gerir kröfu um að varnaraðila verði gert að endurgreiða 45.328 krónur, þar af 21.106 krónur vegna húsfélagsgjalds fyrir marsmánuð árið 2021, 10.633

krónur vegna lóðarleigu í 10 mánuði árið 2024 og 13.589 krónur vegna húsfélagsgjalds fyrir marsmánuð árið 2024. Þá gerir sóknaraðili kröfu um að fasteignasalinn sem annaðist kaup og sölu á umræddri eign verði sviptur leyfi til fasteignaviðskipta.

Varnaraðili neitar ásökunum sóknaraðila um þjófnað og vísar til þess að ekki hafi verið gerðar athugasemdir við kaupsamning, afsal og lögskil. Í andsvörum gerir varnaraðili grein fyrir þeim fjármunum sem var ráðstafað milli aðila samkvæmt kaupsamningi og lögskilum og leggur fram samantektir á kostnaði við kaup og sölu á umræddri eign árin 2021 og 2024. Þá bendir varnaraðili á að það sé ekki hlutverk fasteignasala að tilkynna um aðilaskipti á rafmagni og til húsfélags. Seljanda beri að tilkynna um slíkt, sbr. ákvæði í kaupsamningi.

IV

Lagaumhverfi

Fasteignasalar varnaraðila starfa samkvæmt lögum nr. 70/2015 um sölu fasteigna og skipa. Í 15. gr. laganna segir að fasteignasali skuli í hvívetna leysa af hendi störf sín svo sem góðar viðskiptavenjur og siðareglur þjóði. Hann skuli liðsinna báðum aðilum, seljanda og kaupanda, og gæta réttmætra hagsmuna þeirra. Hann skuli einnig gæta þess að aðila séu eigi settir ólögmatir, ósanngjarnir eða óeðlilegir kostir í samningum. Í 16. gr. laganna er fjallað um samnings- og skjalagerð en fasteignasala er skylt að annast alla skjalagerð, sbr. 1. mgr. ákvæðisins. Í 2. mgr. 16. gr. 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.

Í 27. gr. laganna segir að fasteignasali beri ábyrgð á tjóni sem hann eða starfsmenn hans valda í störfum sínum, af ásetningi eða gáleysi. Um sakarmat og sönnun gildi reglur skaðabótaréttar.

V

Niðurstaða

Samkvæmt gögnum máls hafði varnaraðili milligöngu um kaup og sölu á fasteign að [...], fyrst árið 2021 og aftur árið 2024. Árið 2021 var sóknaraðili í málinu kaupandi að umræddri fasteign en árið 2024 seldi sóknaraðili fasteignina fyrir milligöngu varnaraðila. Sóknaraðili gerir athugasemdir við vinnubrögð varnaraðila og telur uppgjör vegna kaupa og sölu á eigninni ekki rétt. Af þeim sökum gerir sóknaraðili kröfu um að varnaraðila verði gert að endurgreiða sér samtals 45.328 krónur. Krafa sóknaraðila sundurliðast með eftirfarandi hætti: „21.106 krónur vegna húsfélagsgjalds fyrir marsmánuð 2021, 10.633 krónur vegna lóðarleigu í 10 mánuði árið 2024 og 13.589 krónur vegna húsfélagsgjalds fyrir marsmánuð árið 2024“.

Sóknaraðili var kaupandi fasteignarinnar að [...] árið 2021. Í framlögðum kaupsamningi, dags. 3. mars 2021, kemur fram að afhending eignarinnar sé við undirritun kaupsamnings eða þann 3. mars 2021. Samkvæmt framlögðu lögskilauppgjöri er afhendingadagur eignarinnar skráður 1. apríl 2021. Sóknaraðili hefur vísað til þess að afhending hafi farið fram 1. apríl 2021 en varnaraðili hefur bent á að mistök hafi orðið við skráningu. Undir rekstri málsins óskaði kærunefndin eftir skýringum frá varnaraðila á framangreindu misræmi á skráðum afhendingardegi en í svari varnaraðila kemur aðeins fram að ekki hafi verið samræmi í skráðum dagsetningum. Telur kærunefndin því að líta verði svo á að

afhending eignarinnar hafi farið fram þann 1. apríl 2021 í samræmi við lögskilauppgjör. Samkvæmt niðurstöðu uppgjörins frá 2021 greiddi sóknaraðili, þá kaupandi eignarinnar, 7.512 krónur í lóðarleigu fyrir níu mánuði árið 2021, en seljandi eignarinnar hafði greitt 10.015 krónur til landeigenda. Þá var sóknaraðili látinn greiða 21.106 krónur vegna húsfélagsgjalds marsmánaðar sem seljandi hafði greitt til húsfélagsins.

Sóknaraðili seldi fasteignina að [...] árið 2024. Í framlögðum kaupsamningi, dags. 22. febrúar 2024, kemur fram að afhending eignarinnar sé 22. febrúar 2024. Sami afhendingardagur er skráður á framlögðu lögskilauppgjöri. Þann 14. mars 2024 greiddi sóknaraðili húsfélagsgjald að fjárhæð 13.589 krónur og í kvörtun vísar sóknaraðili til þess að gjaldið hafi verið greitt í þeirri trú að það yrði endurgreitt við afsal þann 4. apríl 2024. Í lögskilauppgjöri vegna sölu á eigninni árið 2024 er kaupandi eignarinnar ekki látinn greiða húsfélagsgjald vegna marsmánaðar sem sóknaraðili, í þessu tilviki seljandi eignarinnar, hafði þegar greitt. Þá greiddi sóknaraðili lóðarleigu að fjárhæð 12.760 krónur þann 1. mars 2024 vegna ársins 2024. Lóðarleiga er ekki sérstaklega tilgreind í framlögðu lögskilauppgjöri frá 2024 en fasteignagjöld vegna ársins eru gerð upp.

Í tölvupósti til varnaraðila, dags. 16. apríl 2024, benti sóknaraðili á að í lögskilauppgjörið 2024 hafi vantað fjárhæðir vegna lóðarleigu, 12.760 krónur, og húsfélagsgjald, 13.589 krónur. Þann 10. maí 2024 ítrekaði sóknaraðili að það vantaði í uppgjörið inneign seljanda, samtals að fjárhæð 24.219, þar af 13.589 krónur vegna húsfélagsgjalds og 10.630 vegna lóðarleigu í 10 mánuði. Í svari varnaraðila kemur fram að lóðareigendur hefðu veitt misvísandi skýringar á hvort lóðarleiga væri greidd fyrirfram eða eftir á.

Kærunefndin lítur svo á að krafa sóknaraðila um endurgreiðslu á kostnaði vegna lóðarleigu og húsfélagsgjalds sé krafa um skaðabætur vegna þess tjóns sem sóknaraðili varð fyrir vegna meintra vanefnda á þjónustu varnaraðila. Tjón sóknaraðila felist í þeim kostnaði sem sóknaraðili greiddi til húsfélags og lóðareigenda á því tímabili sem sóknaraðili hafði ekki fengið eignina afhenta árið 2021 og jafnframt eftir að sóknaraðili afhenti eignina árið 2024, þ.e. fyrir marsmánuði 2021 og 2024. Sóknaraðili byggir á því að vanefnd varnaraðila felist í því að varnaraðili hafi stungið fyrrnefndum upphæðum í eigin vasa. Þá hefur sóknaraðili bent á að varnaraðili hafi ekki tilkynnt um eigendaskiptin til húsfélags eða [...] og því hafi fjöldi reikninga borist sóknaraðila sem safni dráttarvöxtum og öðrum kostnaði.

Kærunefndin bendir á að ekki er hægt að fallast á með sóknaraðila að varnaraðila hafi borið að tilkynna um eigendaskipti til húsfélags eða raforkusala en það er í höndum aðilanna sjálfra. Þá bendir kærunefndin á að ekkert liggi fyrir um að varnaraðili hafi tekið á móti fjármunum sem ekki hafi verið gerð grein fyrir í uppgjöri. Hins vegar bendir kærunefndin á að allar skyldur skulu flytjast yfir á kaupanda fasteignar við afhendingu eignarinnar. Kærunefndin bendir á að varnaraðili er sérfræðingur og ber því að gera kröfur til hans um aðgæslu og vönduð vinnubrögð. Fasteignasölum ber m.a. að tryggja að hagsmunir kaupenda og seljenda séu tryggðir við skjala- og samningsgerð. Kærunefndin telur að varnaraðili hafi ekki veitt fullnægjandi skýringar á því hvers vegna sóknaraðili var látinn greiða húsfélagsgjald fyrir marsmánuð árið 2021 þrátt fyrir að afhending sé skráð 1. apríl 2021 og marsmánuð 2024 þrátt fyrir að afhending sé skráð 22. febrúar 2024. Telur kærunefndin að framangreindur kostnaður hafi átt að falla á seljanda

fasteignarinnar í sölu árið 2021 annars vegar og kaupanda eignarinnar í sölnni árið 2024 hins vegar.

Fasteignasalar bera ríkar skyldur og jafnframt skaðabótaábyrgð á tjóni sem þeir og starfsmenn þeirra valda í starfi sínu af gáleysi eða ásetningi. Að mati kærunefndarinnar hefur verið sýnt fram á að þjónusta varnaraðila hafi ekki verið að öllu leyti í samræmi við ákvæði 15. og 16. gr. laga nr. 70/2015 og ber varnaraðili því að mati nefndarinnar ábyrgð á tjóni sóknaraðila. Ber varnaraðila að greiða sóknaraðila samtals 34.695 krónur sem jafngildir þeim kostnaði sem sóknaraðili greiddi í húsfélag fyrir marsmánuði árin 2021 og 2024. Kærunefndin telur ekki unnt að fallast á með sóknaraðila að varnaraðila beri að endurgreiða kostnað vegna lóðarleigu í tíu mánuði árið 2024 og bendir á að fasteignagjöld voru gerð upp samkvæmt lögskilauppgjöri árið 2024 en lóðarleiga er almennt hluti af reiknuðum fasteignagjöldum. Sóknaraðili hefur að mati kærunefndarinnar ekki sýnt fram á með óyggjandi hætti að kostnaður við lóðarleigu hafi ekki verið hluti af uppgjöri á fasteignagjöldum ársins 2024.

Auk framangreinds gerir sóknaraðili kröfu um að fasteignasali verði sviptur leyfi til sölu fasteigna. Kærunefndin starfar samkvæmt lögum nr. 81/2019 um úrskurðaraðila á sviði neytendamála. Samkvæmt lögum nr. 70/2015 um sölu fasteigna og skipa hefur eftirlitsnefnd fasteignasala eftirlit með því að fasteignasalar starfi í samræmi við lög og venjur í fasteignasölu og hefur ákveðnar heimildir til rannsókna og beitinga viðurlaga samkvæmt ákvæðum laganna. Kærunefndin hefur ekki heimild samkvæmt lögum nr. 81/2019 til að taka til meðferðar kröfu sóknaraðila um sviptingu löggildingar fasteignasala og ber því að hafna þeirri kröfu.

Með vísan til alls framangreinds ber varnaraðila að greiða sóknaraðila 34.695 krónur.

VI Úrskurðarorð

Varnaraðila, Y, ber að greiða sóknaraðila, X, 34.694 krónur.

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

Hildur Ýr Viðarsdóttir
formaður

Hildur Leifsdóttir

Jón Rúnar Pálsson