

## Kærunefnd vöru- og þjónustukaupa

Úrskurður uppkveðinn 1. desember 2022 í máli nr. 20/2022

Kærunefndina skipa í þessu máli Hildur Ýr Viðarsdóttir lögmaður, Ívar Halldórsson lögfræðingur og Jón Rúnar Pálsson lögmaður.

### I

#### Aðild og kröfugerð

Þann 28. febrúar 2022 barst kærunefnd vöru- og þjónustukaupa beiðni um úrskurð nefndarinnar, hér eftir nefnd kvörtun, frá X, hér eftir sóknaraðili, vegna ágreinings um þjónustu Y, hér eftir vísað til sem varnaraðila, í tengslum við þjónustu varnaraðila við fasteignakaup sóknaraðila.

Sóknaraðili krefst endurgreiðslu umsýslugjalds að fjárhæð kr. 67.900 ásamt dráttarvöxtum frá 8. maí 2020. Þá krefst sóknaraðili þess að varnaraðila verði gert að greiða sér málskostnað að fjárhæð kr. 600.000 og kostnað vegna matsgerðar að fjárhæð kr. 1.102.943. Loks krefst sóknaraðili þess að fasteignasalinn verði áminntur. Varnaraðili krefst þess að kröfu sóknaraðila verði hafnað.

### II

#### Málsmeðferð hjá kærunefndinni

Með tölvubræfi, dags. 22. mars 2022, 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 þann 23. maí 2022. Sóknaraðili gerði athugasemdir við andsvör varnaraðila þann 14. júlí 2022.

Framlögð gögn í málinu eru auk kvörtunar og andsvara, úttekt [...], tímaskýrsla lögmanns hjá [...], bréf frá [...] fasteignisala ásamt fylgiskjölum, kaupsamningur um fasteignina að [...], afsal [...], matsgerð [...], reikningur matsmanns, kvittun fyrir greiðslu Lagapings sf. á reikningi matsmanns, dómur [...], samkomulag á milli þinglýstra eigenda að [...] um skiptingu sameiginlegrar lóðar o.fl., kaupsamningsuppgjör vegna [...], þjónustusamningur um vinnu í þágu kaupanda og samskipti aðila.

Með bréfi, dags. 28. nóvember 2022, var aðilum tilkynnt að gagnaöflun væri lokið og kærunefndin hefði tekið málið til úrskurðar.

### III

#### Málsatvik og ágreiningsefni

Í kvörtun kemur fram að sóknaraðili hafi í mars 2020 gert tilboð í fasteign að [...], með eftirfarandi fyrirvara: „2. Kaupandi gerir fyrirvara um samþykki þingl. eigenda á 1 hæð um leyfi fyrir bílastæði og inngang vestan megin við hús sem og um skiptingu garðs vestan megin við hús. Niðurstaða skal liggja fyrir í síðasta lagi 20 dögum eftir samþykki tilboðs þessa.“ Tilboðið hafi verið samþykkt af seljendum.

Sóknaraðili kveður kaupin hafa gengið í gegn eftir að hafa gengið mikið á eftir aðilum vegna þessa fyrirvara. Starfsmenn varnaraðila hafi ekki komið að því máli heldur fasteignasalinn sem hafði aðstoðað sóknaraðila við sölu á fasteign sinni. Fljótlega eftir afhendingu hafi komið upp grunur um galla. Sóknaraðili kveðst hafa upplýst seljanda og varnaraðila strax um þennan grun. Höfnun hafi borist frá seljanda en ekkert svar frá varnaraðila.

Sóknaraðili hafi í kjölfarið fengið fagmann til að skoða íbúðina og framkvæma úttekt á því sem hann teldi vera ábótavant. Úttektina hafi sóknaraðili í kjölfarið sent á seljanda og varnaraðila. Fasteignasalinn [...] hjá varnaraðila hafi sagt að varnaraðili væri ekki dómari í svona málum og boðað aðila í afsal. Á afsalsfundi hafi sóknaraðili farið fram á að reynt yrði að sætta málið. Fasteignasalinn hafi aftur borið því við að varnaraðili væri ekki dómari í svona málum og að þeim kæmi þau í raun ekki við. Seljanda og kaupanda væri þó frjálst að spjalla á þessum fundi. Seljandi hafi á fundinum haldið því fram að sóknaraðili færi með rangt mál varðandi galla og krafist fullrar greiðslu. Sóknaraðili kveður afsalsgreiðslu hafa verið rétt rúmar tvær milljónir. Sóknaraðili hafi haldið eftir kr. 800.000.

Í framhaldi af þessu hafi seljandi stefnt sóknaraðila vegna eftirstöðva greiðslunnar ásamt dráttarvöxtum og greiðslu sem hafi átt að greiðast með lánum eftir veðflutning þeirra en ekki síðar en 1. maí 2020. Sóknaraðili vísar til þess að fram komi á lánaskjölum að þeim hafi ekki verið þinglýst og greiðsla farið fram 5. júní 2020. Sóknaraðili hafi neyðst til að afla matsgerðar í málinu sem hafi kostað hana 1.200.000. Matsgerðin hafi staðfest í meginráttum að gallar væru á íbúðinni. Málið hafi verið flutt fyrir [...] og dómur birtur [...] þar sem sóknaraðili hafi verið sýknuð af öllum kröfum.

Í framhaldi af því hafi sóknaraðili farið fram á að fá umsýslugjald sem greitt hafi verið til varnaraðila vegna fasteignakaupanna endurgreitt. Varnaraðili hafi alfarið hafnað því.

### *3.1. Sjónarmið sóknaraðila*

Sóknaraðili byggir á því að varnaraðili, fasteignasalarnir [...] og [...], hafi í engu ekki gætt hagsmuna sinna í kaupferlinu. Þannig hafi þau ekki gengið frá samkomulagi vegna fyrirvara í kaupsamningi. Þau hafi í engu sinnt bréfum sóknaraðila eða athugasemdum vegna meintra galla. Kaupsamningur hafi ekki verið sendur í þinglýsingu fyrr en þremur vikum eftir undirskrift. Lán hafi ekki verið flutt á milli eigna svo greiðsla sem hafi átt að fara fram 1. maí 2020 var ekki gerð fyrr en 5. júní 2020. Þá hafi ekki verið boðað í afsal á tilsettum tíma. Varnaraðili hafi ekki staðið fyrir því að leitað væri sátta milli seljanda og kaupanda þrátt fyrir athugasemdir um galla og beiðni um aðkomu varnaraðila að málinu.

Sóknaraðili geri kröfu um endurgreiðslu á umsýslugjaldi kr. 67.900 ásamt dráttarvöxtum frá 8. maí 2020 þar sem varnaraðili hafi sinnt með ófullnægjandi hætti þeirri þjónustu sem hann hafi tekið að sér að sinna gegn greiðslu umsýslugjalds. Þannig hafi varnaraðili ekki sinnt því að ganga frá fyrirvara í kauptilboðinu um samþykki frá öðrum eigenda hússins svo kaupin gætu gengið eftir, varnaraðili hafi ekki farið með kaupsamninginn í þinglýsingu fyrr en mánuði of seint og almennt ekki sinnt hagsmunum sóknaraðila sem kaupanda. Sóknaraðili vísar um þetta til dóms [...] í máli milli seljanda og sóknaraðila sem kaupanda fasteignarinnar að [...].

Sóknaraðili geri enn fremur kröfu um að varnaraðila beri að endurgreiða sóknaraðila kr. 600.000 vegna málskostnaðar við rekstur málsins milli kaupanda og seljanda fyrir dómstólum og kr. 1.102.943 vegna matsgerðar sem sóknaraðili hafi þurft að afla vegna málsins. Sóknaraðili byggir kröfuna á því að varnaraðili hafi ekki sinnt hlutverki sínu að leita samkomulags milli aðila vegna ágreinings um galla, auk þess sem varnaraðili hafi beinlínis beitt sóknaraðila þrýstingi til að fá hana til að greiða meira af lokagreiðslu en henni hafi borið að gera. Þetta hafi verið staðfest með fyrrgreindum dómi [...] sem hafi sýknað sóknaraðila af öllum kröfum. Draga

megi þá ályktun að heildar skaðabótakrafa sóknaraðila sem kaupanda hafi verið a.m.k. kr. 2.000.000. Sóknaraðili hafi ætlað að halda eftir allri afsalsgreiðslunni, um kr. 2.000.000 en hafi ekki gert það vegna ráðlegginga varnaraðila. Einnig megi sjá af dóminum að söluyfirlit vegna fasteignarinnar og upplýsingar frá varnaraðila hafi verið ófullnægjandi. Sú háttsemi varnaraðila sem sóknaraðili hafi lýst hafi leitt til þess að ágreiningur aðila hafi endað fyrir dómi með tilheyrandi kostnaði og óþægindum fyrir sóknaraðila. Vel hefði mátt koma í veg fyrir það ef varnaraðili hefði sinnt sínu hlutverki með fullnægjandi hætti. Sóknaraðili gerir einnig kröfu um að varnaraðili verði áminntur vegna þessa.

### 3.2. Sjónarmið varnaraðila

Varnaraðili gerir athugasemd við aðild að málinu enda sé ekki ljóst af efni kvörtunar að hverjum krafa sóknaraðila beinist. Störf fasteignasala byggja á þeim einkarétti sem löggilding þeirra veiti, sbr. 5. og 6. gr. laga um sölu fasteigna nr. 70/2015 (fsl.) og beri þeir beina skaðabótaábyrgð á því tjóni sem þeir kunni að valda. Í kvörtun séu tilgreindir fasteignasalarnir [...] og [...] en ekki sé skýrt með hvaða hætti varnaraðili beri ábyrgð á meintu tjóni sóknaraðila. Varnaraðili geri því kröfu um frávísun á þeim kröfum sem ekki beinist beint að varnaraðila. Þá starfi [...] hjá [...]. Verði ekki fallist á frávísun málsins sé öllum kröfum hafnað af hálfu varnaraðila, sem og rangfærslum í málalíbúnaði sóknaraðila.

Um málavexti vísar varnaraðili til þess að [...] fasteignasali hjá varnaraðila, hafi fengið söluumboð þann 10. febrúar 2020 til að selja eignina [...], með fastanúmer [...]. Eignin hafi verið skoðuð af [...]sem hafi útbúið söluyfirlit eignarinnar. Þá hafi [...] verið með eignina í sölu í febrúarmánuði 2020. Þann 26. febrúar 2020 hafi [...], fasteignasali tekið við sölu eignarinnar og eignin sýnd í „opnu húsi“ þann 5. mars 2020. Þann 11. mars 2020 hafi sóknaraðili gert tilboð í eignina, með aðstoð [...], fasteignasala, sem hafi verið samþykkt. Samhliða tilboðinu hafi [...] gert þjónustusamning við sóknaraðila.

Tilboð sóknaraðila hafi verið bundið fyrirvara, sbr. 8. gr. laga um fasteignakaup nr. 40/2002 (fkl), um að seljendur myndu ná samkomulagi við aðra eigendur í húsinu um nánari skiptingu sameignar. Seljendur hafi náð samkomulagi við aðra þinglýsta eigendur þann 3. apríl 2020 og hafi sóknaraðili og seljendur verið sammála um að ganga frá kaupsamningi á þeim forsendum.

Bindandi samningur hafi verið kominn á 3. apríl 2020 og [...], fasteignasali hafi tekið við frágangi og skjalagerð. Samkvæmt samningnum hafi sóknaraðili átt að veðflytja lán af eign sinni að [...], yfir á [...]. Þeir pappírar hafi verið tilbúnir á þeim tíma. Þá hafi átt eftir að sækja um og fá veðleyfi frá [...]. Þannig að hægt yrði að koma lánum sóknaraðila inná eignina. Það umsóknarferli hafi verið sett af stað strax og ljóst hafi orðið að kauptilboð aðila væri orðið bindandi. Að ósk aðila hafi verið gengið frá undirritun kaupsamnings, þriðjudaginn 7. apríl 2020 en á þeim tíma hafi umrætt veðleyfi verið enn í umsóknarferli hjá [...]. Kaupsamningur og veðflutningsskjöl hafi því verið geymd hjá varnaraðila og ekki send í þinglýsingu. [...] fasteignasala hafi síðan borist skilyrt veðleyfi [...], föstudaginn 17. apríl 2020, eða fimm virkum dögum eftir kaupsamning, fjöldi frídaga hafi verið á tímabilinu. Skírdagur þann 9. apríl 2020, föstudagurinn langi þann 10. apríl 2020 og annar í páskum þann 13. apríl 2020. Aðilar hafi verið boðaðir til að undirrita veðleyfið og það undirritað af sóknaraðila þann 20. apríl 2020 og af seljendum þann 21. apríl 2020. Í kjölfarið hafi veðleyfið farið í áritun hjá [...] og hjá [...]. Þann 27. apríl 2020 hafi

gögnum verið skilað til sýslumanns til þinglýsingar en síðan hafi borist athugasemd frá sýslumanni þann 29. apríl 2020 vegna veðflutningsskjala og áritunar á þeim skjölum. Gögnin hafi þá verið sótt og áritun leiðrétt hjá [...] og skjölunum síðan skilað aftur til þinglýsingar þann 5. maí 2020. Á þessum tímapunkti hafi umrædd gögn, kaupsamningur, veðflutningar og veðleyfi verið í biðstöðu þar sem starfsmaður sýslumanns hafi gert aðra athugasemd við veðleyfi [...]. Sú athugasemd hafi þó ekki skilað sér til varnaraðila fyrr en leitað hafi verið eftir skýringum þann 11. maí 2020. Varnaraðili hafi þá þurft að afturkalla skilyrta veðleyfið þann 12. maí 2020, láta leiðrétt skjalið og skila því aftur inn þann 15. maí 2020. Öll skjöl hafi að lokum verið innfærð þann 26. maí 2020. Þá hafi greiðslu átt að berast úr lánum sem þinglýst hafi verið af [...], fasteignasala hjá [...] á eign sóknaraðila að [...], með fastanúmer [...]. Varnaraðili hafi ekki skýringar á því hvers vegna ekki hafi verið greitt út úr þeim lánum fyrr en 5. júní 2020.

Varnaraðili vísar til þess að á sama tíma hafi verið í gangi viðræður á milli sóknaraðila og seljanda vegna galla á eigninni. Þann 20. apríl 2020 hafi varnaraðila borist bréf frá [...], fasteignasala, fyrir hönd sóknaraðila, þar sem tilkynnt hafi verið um galla og gerð krafa um að ráðstöfun lána yrði breytt. Þessum kröfum hafi verið komið til seljanda samdægurs. Á þessum tímapunkti hafi sóknaraðili verið í beinum samskiptum við seljanda út af þeim göllum sem sóknaraðili hafi talið vera á eigninni. Þann 14. maí 2020 hafi sóknaraðili lagt fram kröfugerð sem seljandi eignarinnar hafi svarað þann 18. maí 2020 og hafnað en boðist til að standa straum að ákveðnum hluta kostnaðar. Sóknaraðili hafi hafnað því boði þann 12. júní 2020. Þann 22. júní 2020 hafi verið haldinn fundur hjá varnaraðila þar sem aðilar hafi rætt kröfurnar en ekki hafi tekist að komast að samkomulagi. Sóknaraðili hafi síðan ákveðið að halda eftir hluta af kaupverði eignarinnar til tryggingar á sínum kröfum.

Þann 4. ágúst 2020 hafi lögmaður sóknaraðila sent kröfubréf á seljendur eignarinnar, þar sem farið hafi verið framá úrbætur vegna galla á eigninni. Afrit af því bréfi hafi verið sent varnaraðila. Þann 10. nóvember 2020 hafi seljandi tilkynnt varnaraðila að málið væri hjá lögmonnum og væri á leið í innheimtu. Seljendur hafi höfðað mál til innheimtu eftirstöðva kaupverðs þann 15. desember 2020 og dómur fallið í málinu þann 10. nóvember 2021. [...], fasteignasali, hafi í kjölfarið gengið frá afsalsuppgjöri og afsali fyrir aðila þann 6. desember 2021 og þinglýst í kjölfarið.

Varðandi málsástæður vísar varnaraðili til þess að í hefðbundnum fasteignaviðskiptum verði til þrjú mismunandi og ólík viðskiptasambönd sem nauðsynlegt sé að aðgreina og skýra. Seljendur og kaupendur fasteigna gangi í samningssamband um ákveðin réttindi og skyldur sín á milli og algengast sé að það sé samið um greiðslu ákveðins verðs gegn afhendingu eignar. Sóknaraðili eigi í samningssambandi við seljendur fasteignarinnar [...], á grundvelli kaupsamnings um þá eign dags. 7. apríl 2020. Þá geri seljendur fasteigna lögbundinn sölusamning við fasteignasölu um milligöngu við sölu fasteignar og kaupendur fasteigna geri jafnframt lögbundinn þjónustusamning við fasteignasölu samhliða gerð kauptilboðs í eign. Sóknaraðili eigi þannig í viðskiptasamandi við varnaraðila og þá fasteignasala sem starfa hjá varnaraðila með sérstökum þjónustusamningi, dags. 10. mars 2020.

Varðandi kaupsamning sóknaraðila og seljanda þá sé varnaraðili og þeir fasteignasalar sem hjá honum starfi ekki aðilar að kaupsamningnum. Fasteignasalar hafi þannig ekki forræði á því hvort eða með hvaða hætti aðilar kaupsamnings efni skyldur sínar samkvæmt þeim samningi. Þá sé ljóst að fasteignasali geti ekki

þvingað seljanda eignar til að uppfylla efni kauptilboðs eða kaupsamnings, þar á meðal efni fyrirvara, ekki frekar en að hann geti þvingað seljanda að samþykkja kauptilboð í eign. Fasteignasali geti þannig ekki þvingað seljanda til að fallast á kröfur um afslátt vegna galla á eign ekki frekar en að fasteignasali geti þvingað kaupanda til að standa við sínar skuldbindingar, t.d. um greiðslu kaupverðs. Hlutverk fasteignasalans sé að semja sölugögn og samninga og veita aðilum ráðgjöf. Allar ákvarðanir séu teknar af aðilum sjálfum.

Varðandi þjónustusamninginn vísar varnaraðili til þess að samkvæmt 9. gr. laga um sölu fasteigna og skipa nr. 70/2015 (fsl.) sé fasteignasala skylt að gera skriflegan samning við þann sem til hans leiti um milligöngu hans um kaup og sölu á fasteign. Í samningi skuli tilgreint hvaða verkefnum fasteignasali eigi að sinna og hver þóknun hans sé fyrir starfann. Í þjónustusamningi varnaraðila sé vísað til þess að varnaraðili muni veita alla þá faglegu ráðgjöf sem kaupandi þurfi á að halda og gæta hagsmuna kaupanda í samræmi við 15. og 16. gr. fsl. Samkvæmt 15. gr. skuli fasteignasali leysa af hendi störf sín svo sem góðar viðskiptavenjur bjóði og skuli hann liðsinna báðum aðilum, seljanda og kaupanda, og gæta réttmætra hagsmuna þeirra. Hann skuli einnig gæta þess að aðilum sé eigi settir ólögmætir, ósanngjarnir eða óeðlilegir kostir í samningum. Samkvæmt 16. gr. skuli gæta þess að öll skjalagerð sé vönduð og þannig úr gerði gerð að hagsmunir beggja aðila séu tryggðir og réttarstaða glögg. Kaupandi greiði ekki sérstaklega fyrir þessa þjónustu enda greiðir seljandi þann kostnað sbr. 14. gr. laga um fasteignakaup nr. 40/2002 (fkl). Tilgreint sé í þjónustusamningi að greidd sé umsýsluþóknun vegna umsýslu fasteignasölunnar við að sjá til þess að koma öllum skjölum sem kaupin varði til þinglýsingar og skila þinglýstum pappírurum til viðeigandi aðila. Kaupandi greiði fasteignasala sérstaklega, kr. 67.900,- fyrir þá þjónustu að hafa umsýslu með skjölum, sbr. 2. mgr. 14. gr. fkl og 1. mgr. 9. gr. fsl.

Varnaraðili getur þess að þrátt fyrir að kaupanda og fasteignasala sé skylt skv. lögum að gera umræddan þjónustusamning sé ekkert sem banni aðila að fá annan aðila til að sinna milligöngu og hagsmunagæslu fyrir sig í samskiptum við seljanda fasteignar. Það geti verið aðrir fasteignasalar og lögmenn sem fari þá með hagsmunagæslu aðila sérstaklega, til viðbótar við umræddan þjónustusamning. Þá sé það alvanalegt að kaupendur og seljendur ræði sérstaklega um hvernig þeir efni kaupsamning sín á milli og jafnvel leysi úr málum beint, án aðkomu fasteignasalans. Þá vísar varnaraðili til þess að það sé samkvæmt eðli máls og venjum í fasteignaviðskiptum að fasteignasali dragi sig í hlé, þegar aðilar séu báðir búnir að ráða til sín lögmenn til að sinna hagsmunagæslu vegna málaferla. Þá segi í 14. gr. fkl. að leiti aðili samnings aðstoðar annarra sérfræðinga við kaupin skuli hann greiða kostnað af því.

Varðandi málsástæðu sóknaraðila að varnaraðili hafi ekki gengið frá samkomulagi vegna fyrirvara í kaupsamningi vísar varnaraðili til þess að sóknaraðili hafi gert kauptilboð í eignina með þeim fyrirvara að samþykki þinglýstra eiganda á 1. hæð í húsinu fengist fyrir bílastæði og inngangi vestan megin við hús sem og um skiptingu garðs vestan megin við hús. Þegar kauptilboð séu gerð með fyrirvara um að eitthvað ákveðið gangi eftir þá sé tilboðið ekki bindandi fyrr en skilyrði fyrirvarans sé uppfyllt eða sá sem fyrirvarann geri falli frá honum, sbr. 8. gr. fkl. Sóknaraðili leggi fram sem fylgiskjal tölvupóstsamskipti [...], fasteignasala og [...] fasteignasala hjá varnaraðila, þar sem verið sé að ræða framvindu þessara samningaviðræðna. Þann 3. apríl 2020 hafi legið fyrir samkomulag milli þessara

aðila og umræddur fyrirvari þá fallið niður. Endanlegt samkomulag sem hafi verið undirritað af aðilum hafi verið byggt á þeim drögum sem [...], fasteignasali hafi sent, fyrir hönd sóknaraðila, á [...], fasteignasala hjá varnaraðila. Gengið hafi verið frá samkomulaginu fyrir tilstilli [...] sem einnig votti samkomulagið. Þann 7. apríl 2020, hafi verið gengið frá kaupsamningi um eignina. Þessum fullyrðingum sóknaraðila sé því hafnað.

Varðandi málsástæðu sóknaraðila að varnaraðili hafi í engu sinnt bréfum hennar og athugasemdum vegna meintra galla vísar varnaraðili til þess að það liggi fyrir að sóknaraðili hafi upplýst seljanda og varnaraðila um galla á eigninni í apríl 2020 og að í kjölfarið hafi verið samskipti á milli kaupanda og seljanda, ýmist fyrir milligöngu varnaraðila og fyrir milligöngu [...] fasteignasala, sem sóknaraðili hafi sjálf falið að hafa þá milligöngu. Í dómi [...] frá [...] í máli [...] séu þau samskipti rakin. Seljendur hafi þannig verið meðvitaðir um umrædda galla sama dag og athugasemdir sóknaraðila hafi borist. Sóknaraðili hafi síðan aflað ýmissa gagna máli sínu til stuðnings og lagt fram þann 13. maí 2020 sem seljendur hafi svarað 18. maí 2020. Í kjölfarið hafi aðilar fundað um málið á skrifstofu varnaraðila. Sóknaraðili leggi ekki fram nein gögn þessari fullyrðingu til stuðnings. Þá sé kvörtunin svo óljós að ómögulegt sé að bregðast við henni nema með almennum hætti. Þessari fullyrðingu sé því hafnað.

Varðandi málsástæðu sóknaraðila um að kaupsamningur hafi ekki verið sendur í þinglýsingu fyrr en þremur vikum eftir undirskrift og lán ekki flutt milli eigna vísar varnaraðili til þess að sá fyrirvari sem sóknaraðili hafi gert við kauptilboð sitt hafi fallið niður þann 3. apríl 2020 og kauptilboðið þá orðið bindandi. Þau veðleyfi sem nauðsynlegt hafi verið að fá á þessum tímapunkti frá [...] hf. hafi verið óvenju lengi í vinnslu hjá bankanum, út af frídögum vegna páska. Þá hafi verið nauðsynlegt að afla samþykkis aðila sérstaklega á veðleyfið þegar það hafi verið tilbúið og senda það svo aftur til [...] og [...] til áritunar. Á þessum tíma hafi verið í gildi verkferlar hjá fjármálastofnunum, vegna COVID sjúkdómsins, til að takmarka bein samskipti einstaklinga og smithættu. Það sama hafi átt við um samskipti við Sýslumannsembættið á þessum tíma en fasteignasalar hafi skilað inn gögnum í þar til gerðan kassa sem hafi síðan verið yfirfarinn af starfsmönnum embættisins. Þessar reglur hafi haft þær afleiðingar að áritanir á skjöl hafi tekið talsvert lengri tíma en gert hafi verið ráð fyrir. Þá hafi athugasemdir sýslumanns vegna þinglýsingar ekki borist með réttum hætti til varnaraðila. Sá tími sem það hafi tekið að fá skjöl árituð og þinglýst hafi ekki verið óeðlilegur miðað við aðstæður og allar tafir hafi haft sínar skýringar. Þá liggi fyrir að sóknaraðili hafi ekki orðið fyrir neinu tjóni vegna þeirra tafa sem hafi orðið á þinglýsingu og útborgun lána og því sé algerlega óljóst á hvaða grundvelli sóknaraðili telji sig eiga kröfu á hendur varnaraðila.

Varðandi málsástæðu sóknaraðila um að ekki hafi verið boðið í afsal á réttum tíma vísar varnaraðili til þess að í kaupsamningi um fasteignina komi fram að útgáfudagur afsals sé 1. júní 2020. Jafnframt komi fram að kaupandi skuli greiða lokagreiðslu samkvæmt samningnum þann 1. júní 2020. Þá komi fram í 23. tl. á bakhlið kaupsamningsins að þegar kaupandi hafi efnt skyldur sínar samkvæmt kaupsamningi eigi hann rétt á afsali fyrir eigninni úr hendi seljanda. Ljóst sé að kaupandi hafi ekki verið búin að greiða í samræmi við kaupsamning þann 1. júní 2020, en eins og sóknaraðili bendi sjálf á að þá barst greiðsla skv. greiðslulið A.2. ekki fyrr en 5.6.2020. Á sama tíma voru samningaviðræður á milli sóknaraðila og

seljanda eignarinnar vegna gallamáls. Það voru því engar forsendur til þess að boða til afsals á þeim tíma. Eins er óljóst hvaða þýðingu og afleiðingar það á að hafa haft að ekki var boðað til afsals á réttum tíma. Þessari fullyrðingu er þannig hafnað.

Varðandi málsástæðu sóknaraðila um að varnaraðili hafi ekki staðið fyrir því að leita sátta á milli seljanda og kaupanda þrátt fyrir athugasemdir um galla og beiðni um aðkomu að málinu vísar varnaraðili til þess að sóknaraðili hafi verið í beinum samskiptum við seljendur fasteignarinnar. Á sama tíma hafi varnaraðili verið í samskiptum við sóknaraðila og seljendur til að veita ráðleggingar. Að jafnaði skuli fasteignasali hafa milligöngu um sættir sé ágreiningur á milli aðila og hafi það verið gert, en í þessu tilfalli hafi sáttaumleitan ekki borið árangur. Varnaraðili vísar til þess að ekki virðist vera ágreiningur um að hann hafi haft milligöngu um að ná sáttum og haldið fund með aðilum þar sem reynt hafi verið að ná sáttum í málinu. Sóknaraðili reki sjálf að reynt hafi verið að ná sáttum og það sé jafnframt rakið í dómi [...]. Þar komi fram að þann 22. júní 2020 hafi verið haldinn fundur hjá varnaraðila þar sem farið hafi verið yfir málið og sóknaraðili lagt fram gögn og gert kröfu um afslátt. Niðurstaða þess fundar hafi verið að seljendur hafi hafnað kröfum sóknaraðila en sóknaraðili haldið eftir hluta af kaupverði eignarinnar, kr. 857.136,-. Þetta hafi verið gert, að sögn sóknaraðila, samkvæmt ráðleggingum fasteignasalans. Þeirri fullyrðingu að varnaraðili hafi ekki staðið fyrir því að leitað væri sátta sé því alfarið hafnað.

Varnaraðili hafnar kröfu sóknaraðila um endurgreiðslu umsýslugjalds ásamt dráttarvöxtum með vísan til þeirra raka sem hann hefur sett fram í tengslum við höfnun hans á því að hafa ekki sinnt því að ganga frá fyrirvara í kauptilboði sóknaraðila. Þá vísar varnaraðili til þess að umrætt umsýslugjald sé ekki greitt vegna skjalavinnslu enda greiði seljandi þann kostnað sbr. 14. gr. fkl. Sóknaraðili vísi til þess tíma sem það hafi tekið að fá kaupsamningi og öðrum gögnum þinglýst og haldi því fram að sú staðreynd að það hafi tekið tíma að klára þá vinnu þýði að sóknaraðili þurfi ekki að borga fyrir vinnuna. Þá segi orðrétt í dómi héraðsdóms í máli [...]: „Óvíst er hvenær gögnin voru sótt í þinglýsingu eða hvernig framgang málið fékk að öðru leyti að hálfu fasteignaslunnar um þennan greiðslulið.“ og: „Fasteignasali sá sem einkum hafði milligöngu um söluna kom ekki fyrir dóminn til að gefa skýrslu, svo sem um þetta atriði, og ósannað þykir að dráttur greiðslunnar verði með einhverjum hætti rakin til stefndu, og verður dráttarvaxtakröfum stefnanda því hafnað.“ Varnaraðili bendir enn fremur á að engri kröfu hafi verið beint að honum og aldrei verið leitað skýringa hjá honum. Þá hafi niðurstaða dómsins verið sú að sóknaraðili yrði ekki látin bera ábyrgð á því að greiðslur hafi tafist. Í þjónustusamningnum sem sóknaraðili hafi skrifað undir segi um umsýslu: „Y mun sjá um að koma öllum skjölum sem kaupin varða til þinglýsingar hjá viðeigandi sýslumannsembættum og skila til viðkomandi lánastofnana þannig að hagsmunir kaupenda séu sem best tryggðir. Þóknun sem ber að greiða samkvæmt samningi þessum vegna umsýslu er kr. 67.900.- m.vsk. og greiðist við undirritun kaupsamnings.“ Sú vinna sem greitt hafi verið fyrir skv. þjónustusamningi hafi sannanlega verið unnin og því sé kröfu um endurgreiðslu kr. 67.900,- hafnað. Þá sé kröfu um dráttarvexti og handahófskenndri viðmiðunardagsetningu kröfunnar mótmælt sérstaklega.

Varnaraðili hafnar kröfu sóknaraðila um að hann verði látinn endurgreiða sóknaraðila kr. 600.000 af málskostnaði hennar og kr. 1.102.943 vegna matsgerðar. Kostnaðurinn sé tilkominn vegna máls [...], sem rekið hafi verið fyrir héraðsdómi [...],

eftir að seljendur eignarinnar, [...], hafi stefnt sóknaraðila til greiðslu eftirstöðva kaupverðsins, í samræmi við kaupsamning aðila um eignina frá 7. apríl 2020. Þessi kostnaður sé þannig til kominn vegna ágreinings sóknaraðila við seljanda eignarinnar, sem varnaraðili hafi ekkert forræði yfir né ákvörðunarvald um. Þá sé þessum tölum mótmælt sérstaklega enda sé það eina sem liggja fyrir um þennan kostnað tímaskýrsla vegna vinnu lögmanns en engir reikningar eða frekari sundurliðanir. Þá tekur varnaraðili fram að sóknaraðila hafi verið dæmdur málskostnaður fyrir héraðsdómi, að upphæð kr. 1.488.000,-.

Rökstuðningur sóknaraðila fyrir þessari kröfu sé í fyrsta lagi að hún hafi lent í kostnaði vegna þess að varnaraðili hafi ekki sinnt hlutverki sínu í að leita samkomulags milli aðila vegna ágreinings um galla. Varnaraðili vísar til fyrri umfjöllunar og hafnar þessari fullyrðingu. Þá byggji sóknaraðili kröfuna einnít á því að varnaraðili hafi beitt hana þrýstingi til að „greiða meira af lokagreiðslu“ en sóknaraðili telji að hún hafi átt að gera þar sem „draga má þá ályktun að heildar skaðabótakrafa [...], hafi verið a.m.k. 2.000.000,- og ætlaði [sóknaraðili] að halda allri afsalsgreiðslunni eftir, um 2.000.000,- en gerði það ekki vegna ráðleggingar frá fasteignasalanum.“ Ljóst sé að það þurfi ekki að draga neinar ályktanir um heildarskaðabótakröfu sóknaraðila enda sé hún tilgreind í dómi héraðsdóms [...]. Niðurstaða dómsins sé að sóknaraðili hafi átt kröfu á seljanda eignarinnar, samtals að upphæð kr. 875.500,- eða 18.364,- krónum hærrí kröfu á seljanda en seljandi átti á sóknaraðila. Það hafi verið á þeim forsendum sem sóknaraðili hafi verið sýknuð, þ.e. á grundvelli skuldajafnaðar. Ljóst sé að ef sóknaraðili hefði farið gegn ráðleggingum varnaraðila og haldið efir kr. 2.000.000,- að þá hefði sóknaraðili tapað dómsmálinu og þurft að greiða seljendum málskostnað, og eftirstöðvar þessa kr. 2.000.000,- að frádreginni kröfu sinni að upphæð kr. 875.500,- það sé því ljóst að umræddar ráðleggingar hafi komið í veg fyrir frekari kostnað og tjón fyrir sóknaraðila. Þá haldi sóknaraðili því fram að söluþingrit og upplýsingar frá varnaraðila hafi verið ófullnægjandi og vísu til ummæla í dómi héraðsdóms en eins og áður hafi komið fram hafi varnaraðili ekki verið aðili að framangreindu dómsmáli og því hafi sjónarmið og afstaða hans ekki komið fram í þessu máli. Það sé alveg ótækt að sóknaraðili vísi almennt í dóm héraðsdóms án þess að tilgreina hvaða atriði það séu sem krafan byggji á og án frekari rökstuðnings. Þegar komi að efni söluþingrits skuli fasteignasali afla þeirra upplýsinga sem þar eigi að koma fram en fasteignasali beri einungis ábyrgð á því ef upplýsingar í söluþingriti reynist rangar eða ófullnægjandi ef gáleysi hans sé um að kenna, sbr. 2. mgr. 12. gr. fsl. Það hafi verið niðurstaða héraðsdóms í máli [...], að seljandi eignarinnar bæri ábyrgð á því að ekki hafi verið upplýst að þær breytingar og lagfæringar sem gerðar hafi verið á eigninni, hafi ekki verið unnar af fagaðila. Þetta hafi verið talið falla undir 26. og 27. gr. laga nr. 40/2002, um upplýsingaskort og rangar upplýsingar. Orðrétt segi í dómnum: „Stefnendum hefði borið að gera skýra grein fyrir því að fagaðilar hefðu ekki komið neitt að breytingum á húsnæðinu, og hafi stefnda [sóknaraðili] mátt gera ráð fyrir því að fagaðilar hefðu í það minnsta leiðbeint um og tekið út verkið, þótt teikningum hafi ekki verið breytt.“ Ljóst sé að umræddar upplýsingar hafi hvergi komið fram í söluþingriti varnaraðila og fasteignasalar varnaraðila hafi ekki verið upplýstir um þessi atriði. Í ljósi framangreinds krefst varnaraðili þess að kröfu sóknaraðila verði hafnað. Þá geri hann einnig kröfu um að þessum lið verði vísað frá nefndinni.

Varnaraðili krefst enn fremur að kröfu um áminningu verði hafnað og henni vísað frá enda falli hún ekki undir valdsvið nefndarinnar.

### 3.3. Athugasemdir sóknaraðila

Sóknaraðili mótmælir því að ekki sé ljóst að hverjum kvörtun hennar beinist enda sé verið að kvarta undan vinnubrögum varnaraðila og þeirra fasteignasala sem hafi annast mál hennar þar. Í kaupsamningi varnaraðila sé tilgreint að það [...] fasteignasala sem fari með söluna, [...] löggiltur fasteignasali. Þá sé ljóst af gögnum málsins að [...] löggiltur fasteignasali hafi annast söluna. Enginn vafi leiki því á að hverjum kvörtunin beinist enda fjalli hún um viðkomandi sölu og kaup sóknaraðila.

Þá mótmælir sóknaraðili því að ekki liggi fyrir hvers vegna ekki hafi verið greitt úr lánum sem þinglýst hafi verið vegna sölu fasteignar sóknaraðila, og þinglýst hafi verið af [...] fasteignasala, enda hafi verið um svokallað keðjusölu að ræða, til að unnt myndi vera að ganga frá lánum sóknaraðila hafi þurft að þinglýsa skjölum á [...], svo unnt væri að færa lánin, þá fyrst hafi verið hægt að þinglýsa lánum á þá eign sem hún hafi verið að selja og fá úr þeim greiðslur.

Hvað varði málsatvik kveður sóknaraðili mestu máli skipta að athugasemdir sóknaraðila um vanefndir seljanda og ástand eignarinnar hafi komið fram strax í apríl 2020 og hún þá gert kröfu vegna þess til seljanda og varnaraðila strax í maí án þess að það hafi neinu skilað. Þá hafi það verið fasteignasali frá varnaraðila, þá [...] sem annaðist fund þann 22. júní 2020 sem hafi lagt að henni að greiða án þess að gera nokkuð til að jafna ágreining aðila eða sjá til þess að kaupin myndu ganga eftir þannig að fyrirliggjandi kaupsamningur yrði efndur með fullnægjandi hætti. Það umfram annað hafi leitt til þeirra málaferla sem á eftir fylgdu með tilheyrandi kostnaði og tjóni fyrir sóknaraðila.

Sóknaraðili vísar til þess að hún sé ekki að halda því fram að viðkomandi fasteignasalar eða varnaraðili séu aðilar að kaupsamningi um fasteignina. Sóknaraðili sé að kvarta undan því að þeir hafi ekki sinnt starfsskyldum sínum og gætt að hagsmunum kaupanda og seljanda í viðskiptunum. Þá sé sóknaraðili ekki aðili að þjónustusamningi um sölu eignarinnar, enda hafi varnaraðili ekki verið að selja eign fyrir sóknaraðila, heldur byggist skyldur varnaraðila við hana á ákvæðum viðkomandi laga.

Sóknaraðili bendir á í fyrsta lagi að hún hafi gert fyrirvara sem hafi þurft að sinna og láta ganga eftir til að kaupsamningurinn stæði og það sé ljóst að því hafi ekki verið sinnt. Þessu sé ágætlega lýst í erindi [...] til varnaraðila sem sent hafi verið vegna þess að salan á íbúð sóknaraðila hafi verið stopp á meðan. Endanlega samkomulagið sem hafi verið klárað um þetta hafi ekki verið gert af varnaraðila eða fyrir milligöngu hans heldur [...] sem hafi ekki borið að gera það. [...] hafi ekki komið að því eins og varnaraðili haldi fram. Gögn málsins sýna annað þó að hann hafi vottað undirritun.

Í öðru lagi bendir sóknaraðili á að beiðnum og kröfum hennar vegna galla hafi ekki verið sinnt, umfram það að halda einn fund þann 22. júní 2020 þar sem lagt hafi verið að henni að greiða langt umfram skyldu. Fasteignasalinn hafi ekkert gert til að skýra fyrir seljanda hverjar skyldur hans væru eða leita sátta, sem honum hafi borið skylda til, sbr. m.a. 15. og 16. gr. laga nr. 70/2015, og hafi ekkert gert fyrir eða eftir fundinn til að leysa málið.

Í þriðja lagi vísar sóknaraðili til þess að það hafi komið fram í dómsmálinu að gleymst hafi að fara með samninginn í þinglýsingu og það leitt til þeirrar niðurstöðu

að sóknaraðili hafi ekki þurft að greiða dráttarvexti af þeirri fjárhæð til seljanda. Sóknaraðili telur þetta atriði því skýrt. Ljóst sé að allar undirritanir hafi þá legið fyrir svo ekkert hafi verið eftir nema að þinglýsa og það hafi verið verkefni varnaraðila.

Í fjórða lagi þá hafi ekki verið boðað í afsal á þeim degi sem tiltekinn hafi verið í samningi og engar skýringar gefnar á því. Síðasta greiðsla eigi sér stað á afsalsfundi þannig að þýðingarlaust sé af hálfu fasteignasala að halda því fram að fundurinn hafi ekki verið boðaður vegna þess að lokagreiðsla hafi ekki verið greidd.

Sóknaraðili telur ljóst af gögnum málsins og ummælum í dómi héraðsdóms að varnaraðili hafi ekki sinnt þessum skyldum. Það umfram annað hafi leitt til málaferla sem hafi kostað sóknaraðila langt umfram þann kostnað sem dæmdur hafi verið í héraðsdómi, enda hafi matsgerðin ein kostað kr. 1.102.943 og dæmdur málskostnaður að fjárhæð kr. 1.488.000 hafi dugað skammt upp í allan kostnað af málinu sem hafi verið um kr. 4.300.000. Þess vegna beri varnaraðila að greiða sóknaraðila bætur og endurgreiða þjónustugjaldið sem sóknaraðili hafi verið látin greiða, án þess að fá þá þjónustu á réttum tíma eða með eðlilegum hætti. Þá hafi seljandi eignarinnar sagt fyrir dómi að hann hefði upplýst fasteignasöluna um þá ágalla sem hafi verið á eigninni, t.d. að hann hefði sjálfur unnið allar breytingar án þess að hafa neina fagmenntun til þess, að ekki væru til tilskyldar teikningar, upprættir og fleira, en varnaraðili hefði sleppt því að setja það í söluyfirlitið.

Að lokum bendir sóknaraðili á að fasteignasalar hafi réttindi og beri skyldur eins og opinberir sýslunarmenn. Þeir séu því ekki bara í stöðu venjulegra solumanna sem þurfi bara að selja og gera ekkert umfram það. Fasteignasali eigi að leysa af hendi störf sín eins og góðar viðskiptavenjur segi til um, liðsinna báðum aðilum, seljanda og kaupanda, og gæta réttmætra hagsmuna þeirra. Þá eigi fasteignasali sem fengið hafi eign til sölumeðferðar að semja rækilegt yfirlit yfir öll grundvallaratriði, sem máli skipti fyrir aðila, til þess að gefa glögga mynd um verð eignarinnar, eðli hennar og ástand. Þetta yfirlit eigi að geyma glöggar upplýsingar og gögn um ástand húss, þar á meðal galla, og vera svo rækilegt og traust að það ásamt skoðun á eign, sem fram skuli fara ef kostur sé og vanda skuli til, sé sem tryggastur grundvöllur undir mati á verðmæti eignarinnar.

#### 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.

Sóknaraðili keypti fasteign fyrir milligöngu varnaraðila. Ágreiningur aðila snýr að því hvort þjónusta varnaraðila sem veitt var sóknaraðila í tengslum við kaup hennar á fasteigninni hafi verið í samræmi við skyldur þeirra samkvæmt lögum og þjónustusamningi aðila. Deilt er um hvort varnaraðilar hafi veitt sóknaraðila fullnægjandi ráðgjöf og gætt hagsmuna hennar og hvort sóknaraðili hafi orðið fyrir tjóni í tengslum við kaup á þjónustu varnaraðila. Sóknaraðili krefst endurgreiðslu umsýsluþóknunar, greiðslu á málskostnaði sem hún varð fyrir vegna dómsmáls sem seljandi fasteignarinnar höfðaði á hendur henni og þess að varnaraðili verði áminntur. Varnaraðili hefur krafist þess að kröfum sóknaraðila verði vísað frá en að öðrum kosti að þeim verði hafnað.

Varnaraðili byggir á því að vísa eigi þeim kröfum frá sem ekki beinist beint að honum enda sé ekki skýrt hvernig varnaraðili beri ábyrgð á meintu tjóni sóknaraðila.

Kærunefndin telur skýrt að málinu er beint að varnaraðila. Kærunefndin telur ekki ástæðu til að vísa kröfum sóknaraðila frá á þessum grunni enda snýr það að efnisatriðum málsins hvort að varnaraðili geti talist ábyrgur fyrir tjóni sóknaraðila.

Varnaraðili byggir enn fremur á því að vísa eigi frá kröfu um að varnaraðili verði áminntur enda falli hún utan valdssviðs kærunefndarinnar. Kærunefndin bendir á að samkvæmt 22. gr. laga nr. 70/2015 um sölu fasteigna og skipa veitir eftirlitsnefnd fasteignasala áminningar hafi fasteignasali vanrækt skyldur sínar eða gerst brotlegur við lög í starfi sínu. Krafa um áminningu heyrir því undir eftirlitsnefnd fasteignasala. Kærunefndin hefur ekki heimild til að áminna varnaraðila. Með vísan til framangreinds er kröfu um áminningu vísað frá.

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 bjóði. 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. Samkvæmt 1. mgr. 16. gr. sömu laga er fasteignasala skylt að annast alla skjalagerð við sölu fasteigna og ber geta þess í skjölunum, þar á meðal söluyfirliti, kautilboði, kaupsamningi, afsali, veðbréfi og skuldabréfi, hver samið hafi. Samkvæmt 2. mgr. sama ákvæðis skal öll skjalagerð og samningsgerð vera vönduð og svo úr garði gerð að hagsmunir beggja aðila séu tryggðir og réttarstaða hvors um sig sé glögg. Fasteignasala beri að staðfesta með undirritun sinni samþykkt kautilboð. Sóknaraðili byggir á að starfshættir fasteignasala varnaraðila hafi verið í andstöðu við framangreind ákvæði. Í þjónustusamningi þeim sem aðilar undirrituðu kemur fram að varnaraðili muni verða milligönguaðili við lánastofnanir og aðrar opinberar stofnanir frá því að kaupendur hafi fengið lánsloforð vegna kaupanna og sjá um gerð veðleyfa og skjala sem við eigi hverju sinni. Þá mun varnaraðili sjá um að koma öllum skjölum sem kaupin varði til þinglýsingar hjá viðeigandi sýslumannsembættum og skila til viðkomandi lánastofnana þannig að hagsmunir kaupanda séu sem best tryggðir. Þóknun sem beri að greiða samkvæmt samningnum nemi 67.900 kr.

Sóknaraðili krefst endurgreiðslu umsýslugjaldsins með vísan til þess að fasteignasalar varnaraðila hafi ekki sinnt starfsskyldum sínum. Þrátt fyrir að óumdeilt sé að einhver töf hafi orðið á þinglýsingu skjala vegna sölunnar þá liggur fyrir að varnaraðili sinnti þeim skyldum sínum og ekki liggur fyrir að sóknaraðili hafi orðið fyrir tjóni vegna tafanna. Þá er ekki sýnt fram á í málinu að varnaraðili hafi haft upplýsingar um þá galla sem reyndust vera á fasteigninni sem vanrækt hafi verið að upplýsa um í söluyfirliti. Sú þjónusta sem varnaraðili veitti í tengslum við ágreining aðila um galla er ekki ófullnægjandi í ljósi skyldna hans samkvæmt viðeigandi lögum og þjónustusamningi. Þá er ekki sannað að fasteignasali varnaraðila hafi þrýst á sóknaraðila að greiða meira af afsalsgreiðslu en hún hafi viljað. Varðandi samkomulag seljenda við aðra eigendur, sem fyrirvari í kautilboði laut að, liggur ekki fyrir hvernig það kom til að [...] stillti upp drögum að því. Það liggja fyrir samskipti hennar og fasteignasala varnaraðila um efni þess og afstöðu seljenda. Þá liggur fyrir að fasteignasali varnaraðila gekk frá skjalinu og vottaði. Ekki verður fullyrt að þar sem annar fasteignasali hafi unnið drög að samkomulaginu þá hafi varnaraðili ekki staðið við skyldur sínar. Loks má ætla að tafir á boðun í afsali eigi rætur sínar að rekja til ágreinings aðila um galla og verður ekki séð að þær feli í sér að varnaraðili hafi ekki sinnt skyldum sínum enda sá varnaraðili um að klára

afsal þrátt fyrir tafir. Með vísan til framangreinds hefur sóknaraðili ekki leitt að því líkur að varnaraðili hafi ekki sinnt starfsskyldum sínum þannig að sóknaraðili eigi rétt á endurgreiðslu umsýslugjaldsins.

Til þess að krefjast skaðabóta úr hendi varnaraðila ber sóknaraðila samkvæmt almennum reglum skaðabótaréttarins að sýna fram á fjárhagslegt tjón sitt, umfang tjónsins og að varnaraðilar beri ábyrgð á tjóninu með því að hafa brotið gegn starfsskyldum sínum. Samkvæmt 27. gr. laga um sölu fasteigna og skipa ber fasteignasali ábyrgð á tjóni sem hann eða starfsmenn hans valda í störfum sínum, af ásetningi eða gáleysi. Með vísan til framangreinds hefur sóknaraðili ekki sýnt fram á að varnaraðili hafi sýnt af sér saknæma og ólögmæta háttsemi sem leiða eigi til bótaábyrgðar varnaraðila. Þá er ekki sannað að háttsemi varnaraðila hafi leitt til þess að dómsmál varð milli sóknaraðila og seljenda né að varnaraðili hafi getað komið í veg fyrir það. Þannig verður ekki fallist á kröfur sóknaraðila um bætur vegna málskostnaðar sem hún varð fyrir vegna málshöfðunar seljenda fasteignarinnar.

Með vísan til þess sem að ofan er rakið hefur sóknaraðili ekki lagt fullnægjandi grundvöll að kröfum sínum fyrir kæruneftinni. Kröfum sóknaraðila er því hafnað.

## V

### Úrskurðarorð

Kröfu sóknaraðila, X, um áminningu varnaraðila, Y ehf., er vísað frá. Kröfum sóknaraðila er að öðru leyti hafnað.

---

Hildur Ýr Viðarsdóttir  
formaður

---

Jón Rúnar Pálsson

---

Ívar Halldórsson